

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte

ETAPA	P.U.Z.
AMPLASAMENT	Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, Str. Chilia (Extravilan), nr. cad. 41382
BENEFICIAR	Groza Alina-Ioana
PROIECT NUMĂR	23
URBANISM	S.C. AIDA-STUDIO S.R.L. arh. IRIMILDA DOBRE Ștefănela arh. DOBRE Smaranda Maria



Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**

Proiect : **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Foaie de gardă

Proiectant general

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.
str. Abator, nr.11, Pașcani, jud. Iași

Etapă

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

Titlu proiect

Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte

Adresa

Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, Str. Chilia (Extravilan), nr. cad. 41382

Beneficiar

Groza Alina-Ioana

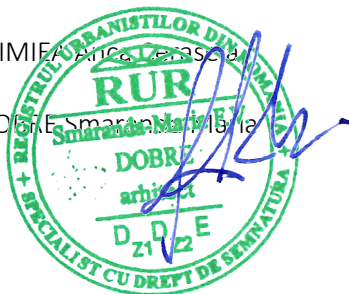
Proiect nr.

23

Urbanism

arh. IRIMIEA Anca Teodora

arh. DOBRE Smaranda Mihaela



S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



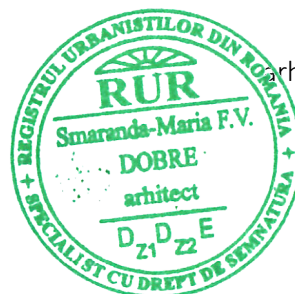
BORDEROU GENERAL

Piese scrise

- volumul I memoriu de prezentare
- volumul II – R.L.U. - regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate

- U00 – Încadrare în zona-geoportal ANCPI
- U01 – Încadrare în zona-ortofotoplan
- U02 – Încadrare în P.U.G. Mun.+ R.L.U. Vatra Dornei
- U1 – Analiza situației existente. Disfuncționalități
- U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
- U3 – Propunere mobilare urbană
- U4 – Reglementări-echipare edilitară
- U5 – Proprietatea asupra terenurilor



Întocmit
arh. IRIMIEA Anca Cerasela

arh. DOBRE Smaranda Maria

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.



Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei – program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Așezare geografică

2.3.2. Relieful

2.3.3. Clima

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice și Hidrologice ale zonei

2.3.5. Condiții geotehnice

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentare cu apă

2.6.2. Canalizare

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

2.6.4. Alimentarea cu căldură

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

2.6.6. Telefonie

2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi

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 P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MĂSURI IN CONTINUARE
5. ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM

CUPRINS VOLUMUL II – R.L.U. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. și C.U.T.
 - 3.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament
 - 3.2. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioara a parcelei
 - 3.3. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Secțiunea I - Utilizare Funcțională
 - 1.1. Articolul 1 - Utilizări admise
 - 1.2. Articolul 2 – Utilizări permise cu condiții
 - 1.3. Articolul 3 – Interdicții de utilizare
2. Secțiunea II – Condiții de Amplasare, Echipare și Conformare a Clădirilor
 - 2.1. Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
 - 2.2. Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - 2.3. Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
 - 2.4. Articolul 7 – Circulații și accese
 - 2.5. Articolul 8 – Staționarea autovehiculelor
 - 2.6. Articolul 9 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
 - 2.7. Articolul 10 – Aspectul exterior al clădirilor
 - 2.8. Articolul 11 – Condiții de echipare edilitară
 - 2.9. Articolul 12 – Spații libere și spații plantate

Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**

Proiect : **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



2.10. Articolul 13 – Împrejmui

3. Secțiunea III – Posibilități Maxime de Ocupare și Utilizare a Terenului

3.1. Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)

3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)

3.3. Articolul 16 - modificări ale P.U.Z.

CAPITOLUL V– UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect	Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte
Amplasament	Jud. Suceava, J. Vatra Dornei, Str. Chilia (Extravilan), nr. cad. 41382
Beneficiar	Groza Alina-Ioana
Proiect Număr	23
Urbanism	S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.
	arh. DOBRE Ștefana Maria
	arh. IRIMIEA Anca Cerasela
Data elaborării	06.2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism solicitată prin certificatul de urbanism, avizată și aprobată, conform legislației în vigoare.

Prin prezenta documentație se urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea condițiilor specifice de construibilitate și echipare edilitară, stabilirea spațiilor plantate, asigurarea accesului carosabil și pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, alinamente, alinieri, regimul de înălțime și funcțiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

Solicități ale temei – program: prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specific dezvoltării urbanistice a zonei studiate, cuprinde prevederi și coordonate necesare atingerii obiectivelor propuse. Principalul obiectiv vizează studierea amplasamentului în suprafața de 5 363 mp și conturarea unei zone mixte pentru unități de tip cazare (cu sau fără alimentație publică), locuințe, servicii și funcțiuni conexe.

Imobilul este compus dintr-o singură parcelă identificată cu nr. cad. 41382. Se află în proprietatea beneficiarului conform Contractului de dare în plată nr. 2262 din 20.12.2023 emis de către Birou Individual Notarial Rey Oltica-Veronica.

Conform P.U.G. al Municipiului Vatra Dornei aprobat cu HCL nr. 102/1999, și prelungit cu HCL 205/18 decembrie 2009, parcela studiată se află în extravilan: fără reglementări.

Odată cu aprobarea, P.U.Z. capătă valoare juridică constituindu-se în act de autoritate al administrației publice locale.

Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



1.3. SURSE DOCUMENTARE. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR / CONCOMITENT P.U.Z.

În vederea elaborării documentației s-au folosit următoarele surse documentare:

- Certificatul de urbanism nr. 119 din 19.06.2025 emis de către Primăria Municipiului Vatra Dornei;
- Avizul de Oportunitate nr. 780/19.01.2026 emis de către Primăria Municipiului Vatra Dornei;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Vatra Dornei și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Planul topografic realizat de către ing. Coman Cătălin-Dumitru
- Studiul geotehnic elaborat de către ing. geol. S. Fădor;
- Avizele emise de către furnizorii locali de utilități și instituțiile avizatoare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnica indicativ GM 010-2000, elaborat de către URBANPROIECT București și avizat de către MLPAT cu ordinul 176/N/2000 și Ordinul 233/20 16 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În prezent terenul studiat se află în extravilanul municipiului Vatra Dornei. Este o zonă care în ultimele decade a început să găzduiască progresiv activități cu specific turistic, dar și rezidențial, punându-se accent pe orientarea cardinală favorabilă a versantului din care face parte amplasamentul studiat, dar și pe privilegiile ofertante către localitate.

Zona în care este amplasată parcela prezintă, așadar, un potențial de dezvoltare, prin conversii funcționale. Avantajele zonei sunt constituite de distanța mică față de zona centrală a municipiului și prezența parțială a utilităților.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității și relaționarea zonei cu localitatea:

Terenul studiat se află situat în extravilan, în partea de nord-est a municipiului Vatra Dornei și este compus dintr-o singură parcelă identificată cu Nr. Cad. 41382. Accesul principal la parcelă se realizează de pe latura sudică, respectiv estică, de pe strada aflată în legătură cu Str. Chiliei(extravilan). Terenul care face obiectul studiului, cu suprafața totală de 5363 mp - aparține beneficiarului, conform Contractului de dare în plată nr. 2262 din 20.12.2023 emis de către Birou Individual Notarial Rey Oltica-Veronica.

Prevederi ale Certificatului de Urbanism:

- Categoria de folosință: fâneată;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: fără reglementări- extravilan.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

- Nord-Est: teren proprietate privată nr. cad. 41882 - teren neconstruit;

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- Nord-Vest: teren proprietate privată nr. cad. 41381 - teren neconstruit;
- Sud: - Str. Chiliei (Extravilan);
- teren proprietate privată nr. cad. 41381 - teren neconstruit;
- Sud-Est: teren proprietate privată nr. cad. 41761 - teren neconstruit;
- Est: teren proprietate privată neactualizată cadastral - teren neconstruit
- Vest: teren proprietate privată nr. cad. 41381 - teren neconstruit;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Informațiile prezentate în acest capitol au fost preluate din studiul geotehnic elaborat de către ing. geol. Sorin Corneliu Fădor

2.3.1. Așezare geografică

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Vatra Dornei se situează în depresiunea Dornelor, încadrată de masivele muntoase Suhard și Călimani la nord și sud, Giumalău și Pietrosu la est. Depresiunea Dornelor s-a format ca urmare a cufundărilor tectonice care au afectat marginile vestice al cristalinului Bistriței, în lungul unei falii pe direcția nord-sud, ce străbate localitatea Vatra Dornei. Depresiunea se situează la vest de această linie tectonică, a cărei prezență este semnalată și de apariția izvoarelor carbonatate din zonă.

Altitudinea medie a zonei în care se află amplasamentul este de 830 m.

Panta medie e terenului este sub 10% (parțial amenajat). Orientarea pantei este N-S.

Nu există pericol de alunecări de teren.

2.3.2. Relief

Municipiul Vatra Dornei este situat în partea sud-vestică a județului Suceava, în Depresiunea Dornelor.

Relieful Municipiului Vatra Dornei este predominant de depresiune intramontană, situat la o altitudine medie de aproximativ 800-808 m. Acesta este caracterizat prin văi largi cu lunci și terase bine dezvoltate, înconjurat de munți vulcanici și cristalini care oferă protecție împotriva vânturilor.

2.3.3. Clima

Din punct de vedere climatic, zona se înscrie în tipul temperat continental cu nuanță excesivă.

~ temperatura medie anuală = 5,1°C;

~ temperatura maximă absolută = 34,6°C (13.08.1946);

~ temperatura minimă absolută = -36,5°C (13.01.1950);

~ precipitații multianuale = 657,4mm;

~ număr zile cu ploaie = 54,8 zile/an;

~ număr zile cu ninsoare = 51zile/an;

~ vânturile dominante au caracter frecvent calm și direcție dinspre vest;

~ adâncime maximă de îngheț = 1,10m.

În conformitate cu prevederile SR EN 1991-1-3:2005/NA:2006, valoarea caracteristică a încărcării din zapadă pe sol, în amplasamentul construcției pentru IMR = 50ani – $S_k = 2\text{kN/m}^2$.

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



În conformitate cu prevederile SR EN 1991-1-4;2006/NB:2007, pentru zona depresionară, valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului $V_{b,0} \geq 35 \text{ m/s}$ și $q_{ref} = 0,6 \text{ kPa}$.

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice și Hidrologice ale zonei

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul este amplasat în provincia muntoasă alpino –carpatică, subprovincia Carpaților nord-estici, ținutul Carpaților Orientali, sectorul central-nordic.

Altitudinea medie a zonei în care se află amplasamentul este de 830 m.

Panta medie a terenului este sub 10% (parțial amenajat). Orientarea pantei este N-S.

Nu există pericol de alunecări de teren.

Localitatea Vatra Dornei este situată în bazinul hidrografic al râului Bistrița.

Alimentarea acviferelor se realizează mai ales din precipitațiile ce cad pe suprafața bazinului hidrografic menționat.

În cazul teraselor inferioare, nivelul hidrostatic se situează la adâncimi de 0.50 – 2.50m față de nivelul topografic.

În cazul formațiunilor deluviale, nivelul hidrostatic are o mai mare variație, și depinde de mai mulți factori:

- ~ adâncimea și înclinarea fundamentului cristalin care constituie patul acviferului;
- ~ dimensiunile suprafeței de colectare a apei pluviale;
- ~ aportul de apă provenită de pe fracturile și fisurile fundamentului cristalin;
- ~ grosimea sedimentelor deluviului și permeabilitatea acestora, dependent de procentul fracțiunii argiloase.

Sursa de alimentare principală a acviferului fiind precipitațiile, nivelul hidrostatic are un caracter sezonier, funcție de regimul precipitațiilor, așa încât, funcție de pantă, apar izvorări sau mlaștini (pe platouri cu panta mică, sau zero).

2.3.5. Condiții geotehnice

În vederea stabilirii naturii geologice a terenului de suprafață, deci a potențialului teren de fundare pentru obiectivul ce va fi amplasat în perimetru, precum și pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice, au fost executate un număr de 2 foraje geotehnice (F1, F2), cu adâncimi variind între 1,40 și 1.50 m (conform ANEXA 2).

Săpăturile au fost efectuate, astfel încât să permită studierea corespunzătoare a terenului. S-au respectat prevederile N.P. 074/2022, considerând amplasamentul în categoria geotehnică 1. De asemenea, au fost consultate și profilele unitare de stratificație elaborate pentru alte studii geotehnice și de stabilitate din zonă și din vecinătăți.

În ceea ce urmează sunt prezentate datele și informațiile obținute în urma executării săpăturilor geotehnice:

F1 – amplasat partea nordică a amplasamentului, a interceptat următoarele formațiuni:

0,00 - 0,30 m – sol vegetal;

0,30 - 0,80 m – argilă slab nisipoasă, de culoare maronie, plastică, amorfă, cu elemente

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



subcentrimetrice de pietriș;

0,80- 1,30 m – argilă slab nisipoasă, de culoare cenușiu-maronie, plastică, amorfă, cu elemente de pietriș;

1,30 - 1,50 m – elemente de pietriș și bolovăniș (de dimensiuni centimetrice până la decimetrice) prinse în matrice argiloasă, slab nisipoasă, de culoare maroniu-cenușie.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la adâncimea săpăturii.

F2 – amplasat în zona mediană a amplasamentului, a interceptat următoarele formațiuni:

0,00 - 0,30 m – sol vegetal;

0,30 - 0,70 m – argilă slab nisipoasă, de culoare maronie, plastică, amorfă, cu elemente de subcentrimetrice pietriș;

0,70 - 1,30 m – argilă slab nisipoasă, de culoare cenușiu-maronie, plastică, amorfă, cu elemente de pietriș;

1,30 - 1,40 m – elemente de pietriș și bolovăniș (de dimensiuni centimetrice până la decimetrice) prinse în matrice argiloasă, slab nisipoasă, de culoare maroniu-cenușie.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la adâncimea săpăturii.

Aceste lucrări au arătat existența unei stratificații uniforme, cuprinzând:

- sol vegetal parțial – grosime medie 0,30 m;

- argilă slab nisipoasă, de culoare maronie, plastică, amorfă, cu elemente subcentrimetrice de pietriș – grosime medie 0,45 m;

- argilă slab nisipoasă, de culoare cenușiu-maronie, plastică, amorfă, cu elemente de pietriș - grosime medie 0,55 m;

- nivel de elemente de pietriș și bolovăniș (de dimensiuni centimetrice până la decimetrice) prinse în matrice argiloasă, slab nisipoasă, de culoare maroniu-cenușie, (limita inferioară a stratului nu a fost interceptată până la adâncimea cercetată).

Din cele arătate mai sus rezultă că sub adâncimi de 1,30 m (Df) avem de-a face cu depozite sedimentare, reprezentate de elemente de pietriș și bolovăniș (constituite din roci metamorfice și sedimentare, în matrice argiloasă, slab nisipoasă), deci un teren cu caracteristici fizico-mecanice unitare, puțin sensibil la tasări absolute sau diferențiale, care ar putea afecta construcțiile.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

În conformitate cu STAS 6054/85, în zona localității Vatra Dornei, adâncimea de îngheț este de 1,10 m.

ZONA SEISMICĂ

Din punct de vedere seismic (conform Normativului P100-1/2013), localitatea Vatra Dornei, are valorile accelerației terenului pentru proiectare: $a_g = 0,10g$ pentru $IMR = 225ani$; perioada de control (de colț) $T_c = 0,7sec$. Obiectivul se încadrează în „Clasa de importanță și de expunere la cutremur III”.

ÎNCADRAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

Categoriile de teren de pe amplasament, în funcție de rezistența la săpare, până la cota de fundare avută în vedere (începând de la 1,30 m), rezultate în urma investigațiilor geotehnice executate se prezintă astfel:

Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- sol vegetal în amestec cu material antropic – teren ușor, categoria a I-a;
- argilă cu elemente de pietriș – teren tare, categoria a II-a;
- elemente pietriș și bolovăniș în matrice argiloasă – teren tare, categoria a II-a.

CONDIȚII DE FUNDARE

În perimetrul cercetat, funcție de litologie, caracteristicile geotehnice ale acestuia și standardelor în vigoare privind adâncimea maximă de îngheț, obiectivul care se proiectează se poate funda începând de la $D_f = 1.30$, în stratul de pietriș și bolovăniș în matrice argiloasă, luându-se în considerare o valoare maximă a presiunii convenționale $P_{conv} = 250$ kPa, pentru sarcini de calcul din gruparea de încărcări fundamentale (NP 112-2014). Pentru alte adâncimi de fundare, P_{conv} se va calcula conform NP 112-2014.

RISC GEOTEHNIC PREZUMAT

Pentru amplasamentul studiat se pot prelucra următoarele condiții:

FACTORII RISCULUI GEOTEHNIC	DESCRIEREA SITUAȚIEI DIN AMPLASAMENTUL STUDIAT	PUNCTAJ ESTIMAT
Condiții de teren	Teren bun	2
Apă subterană	Necesită epuizmente normale	2
Importanța construcției	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Seismicitate	Zonă seismică - $a_g < 0,15g$ (terenuri bune)	1
PUNCTAJ TOTAL ESTIMAT		8

Încadrarea în categorii geotehnice se face în funcție de punctajul mai sus obținut, conform tabelului următor:

Nr. crt.	Risc geotehnic		Categorii geotehnică
	Tip	Limită punctaj	
1	Redus	6.....9	1
2	Moderat	10.....14	2
3	Major	15.....21	3

În concluzie, pentru amplasamentul studiat, se poate prelucra un punctaj total aproximativ de 8 puncte, deci un risc geotehnic redus, respectiv o încadrare în categoria geotehnică 1. Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor de fundare bune (NP 074-2022). Conform HG nr. 766/1997 construcția se încadrează în categoria de importanță normală (C).

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



2.4. CIRCULAȚIA

Căi de comunicație rutiere:

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct de pe latura sudică, respectiv estică de pe calea de acces aflată în legătură cu Str. Chiliei(extravilan), cale de acces cu îmbrăcăminte provizorie și 2 benzi de circulație (lățime variabilă).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Imobilul este compus dintr-o singură parcelă identificată cu nr. cad. 41382, fiind situat în extravilan. Terenul nu este împrejmuit și este liber de construcții.

Categoria de folosință: fâneată

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este constituită din terenul în suprafață de 5 363 mp cu destinația propusă prin prezentul P.U.Z. de zonă cu funcțiune mixtă – turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe. Funcțiunile existente ale zonei studiate sunt reprezentate de zone cu locuințe individuale, respectiv construcții cu specific turistic-pensiuni turistice și servicii conexe.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu celelalte funcțiuni existente în vecinătate și cu caracterul zonei adiacente. Între funcțiunile din zonă nu sunt semnalate relații conflictuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că terenul studiat se află localizat într-o zonă în curs de dezvoltare și construire. Zona imediat învecinată este ocupată de fond construit realizat în decursul ultimilor 15 - 20 ani. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este mic.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine: Zona studiată beneficiază de serviciile furnizate la nivel local la distanțe medii.

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la: electricitate, telecomunicații.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane: în zonă nu se află obiective de utilitate publică.

Asigurarea cu spații verzi

În zona învecinată amplasamentului există spații verzi amenajate ca grădini de fațadă aferente proprietăților private, spații verzi forestiere. Pe amplasamentul studiat nu există plantații sau culturi agricole.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform studiului geotehnic, zona studiată nu este supusă unor riscuri naturale. În vecinătăți nu sunt manifestări de instabilitate stabilizate, pe amplasament nu sunt semnalate manifestări de instabilitate activă sau stabilizate. Nu au fost identificate pe amplasament accidente subterane (beciuri, hrube etc.). Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Principalele disfuncționalități ale zonei:

- topografia terenului necesita realizarea lucrărilor de sistematizare verticală;
- împrejurimi cu aspect degradant, executate la întâmplare, neunitar pe fronturile învecinate;
- lipsa unor servicii de utilitate publică în imediata apropiere a amplasamentului studiat;
- prospectul redus și neunitar al străzilor;
- terenuri libere prost întreținute.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este parțial echipată edilitar, amplasamentul amplasamentul poate fi bransat la utilitățile existente în zonă. Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din care a rezultat atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente.

2.6.1. Alimentare cu apă

Pe amplasament nu există rețele de distribuție a apei.

2.6.2 Canalizare

Pe amplasament nu există rețea de canalizare centralizată.

2.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Pe amplasament nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.

2.6.4 Alimentarea cu căldură

Pe amplasament nu există rețea de termoficare.

2.6.5 Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament există rețea de distribuție a energiei electrice. Există condiții de extindere a rețelei existente.

2.6.6 Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații.

2.6.7 Salubritate/platforma de gunoi

Colectarea deșeurilor în municipiul Vatra Dornei este realizată de către S.C Fritehnic S.R.L., care prestează serviciile săptămânal în baza contractelor încheiate cu beneficiarii. Pe amplasament, se vor realiza puncte de colectare a deșeurilor prevăzute cu pubele pentru colectarea selectivă. Viitorii utilizatori vor încheia contracte cu prestatorii de servicii de salubritate din zonă. Este strict interzisă depozitarea aleatorie a deșeurilor. Punctul gospodăresc va fi prevăzut cu bransament de apă și sifon.

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 actualizat.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Parcela studiată cât și cele aflate în imediata vecinătate a zonei de studiu au în prezent categoria de folosință: fânețe sau curți – construcții, terenuri construite, respectiv neconstruite. Construcțiile existente în apropiere sunt locuințe individuale pe lot, sau pensiuni turistice având curți și grădini amenajate.

În zona studiată, există un echilibru între cadrul construit (amenajat) și cel natural (neamenajat).

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform studiului geotehnic amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată. În vecinătăți nu sunt manifestări de instabilitate stabilizate, pe amplasament nu sunt semnalate manifestări de instabilitate activă sau stabilizate. Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

În etapele următoare se vor realiza investigații de teren aprofundate, pentru determinarea și optimizarea soluțiilor de fundare propuse. Se va întocmi studiu geotehnic și de stabilitate conform NP074-2022.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Traseele și punctele de intersecție ale căilor de comunicații nu prezintă riscuri pentru circulația din zonă.

Este necesară dimensionarea adecvata a utilităților pentru a face față necesarului funcționării obiectivelor propuse. Este necesara amenajarea unor alei de circulație în interiorul parcelei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, conform Listei Monumentelor Istorice – anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr 2828/2015 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 113bis din 15.02.2016, pentru modificarea Anexei nr.1 la Ordinul MCC nr 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Localitatea Vatra Dornei, este o stațiune turistică de interes național, motiv pentru care și obiectivele propuse pe terenul studiat se vor realiza în concordanță cu acest scop.

Calitatea atmosferei

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului. Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar accidental, reprezentate prin următoarele activități umane și anume circulația și transporturile rutiere pe străzile adiacente amplasamentului, care generează pulberi, gaze de eșapament, zgomot și trepidații.

Calitatea apelor

Pentru perioada execuției construcțiilor propuse

Apele de suprafață sau subterane ar putea fi poluate de scurgeri accidentale de produse petroliere din rezervoarele camioanelor sau a utilajelor terasiere ce vor fi folosite la execuția proiectului. În acest sens,

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



echipele de lucru vor avea în dotare truse de intervenție rapidă ce conțin materiale de tip absorbante și care, împrăștiate imediat peste petele de ulei sau benzină reduc considerabil riscul poluării apelor.

Pentru perioada de funcționare a obiectivelor

Rețeaua de canalizare din incintă va asigura evacuarea la canalizarea ce va fi extinsă până în zona amplasamentului, a apelor menajere și pluviale.

Calitatea solurilor

Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cât și de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere, deversarea necontrolată a apelor reziduale, existența closetelor uscate și a foselor neconforme cu normele sanitare.

Trebuie menționat faptul că nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele fiind utilizate ca îngrășământ natural. În schimb, dejecțiile animale și substanțele chimice pot genera local poluarea solurilor. În toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupă nerațional și nejustificat terenurile. Consecințele poluării și degradării solurilor se reflectă în principal asupra potențialului lor productiv, în sensul limitării sau anulării calităților biologice și de fertilitate.

Alte consecințe se referă la ocuparea nerațională a unor terenuri, scoaterea lor din circuitul productiv și schimbarea modului de folosință.

Concluzii: Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată peste limita maximă admisibilă, iar microclimatul este potrivit pentru realizarea investiției. Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va parcurge procedura de informare și consultare a publicului conform cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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

Prin documentațiile de urbanism elaborate anterior au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație. Vecinătățile au funcțiuni compatibile.

Se urmărește dezvoltarea cadrului construit prin crearea unei zone mixte-turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe prin valorificarea potențialului lotului existent, a circulației prin realizarea unor căi de acces optime la imobil, îmbunătățirea calității zonei prin valorificarea cadrului natural favorabil.

Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corectă a terenului;
- amplasamentul care face obiectul P.U.Z. va trebui structurat funcțional și configurativ – spațial astfel încât să se obțină o compoziție unitară.
- respectarea aliniamentelor și a retragerilor minime prevăzute în Codul Civil;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a clădirilor propuse;
- respectarea condițiilor impuse de avizatori și respectarea zonelor de protecție pe baza normelor sanitare.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al Municipiului Vatra Dornei aprobat aprobat cu HCL nr. 102/1999, și prelungit cu HCL 205/18 decembrie 2009, amplasamentul este situat în extravilanul localității, fără reglementări.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Documentația a fost întocmită pentru a susține și fundamenta necesitatea valorificării cadrului natural al zonei.

Este necesară integrarea noii construcții în peisajul existent, prin volumetrie și plastică arhitecturală. Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% din suprafața parcelei. Se va lua în considerare amenajarea plantațiilor de aliniament, adiacente arterelor de circulație.

Amenajarea spațiilor verzi publice se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei (în regim public) face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Prin modul de ocupare și utilizare a terenului se poate îmbunătăți imaginea urbana a zonei.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul la amplasamentul studiat se realizează de pe latura sudică, respectiv estică de pe calea de acces aflată în legătură cu Str. Chiliei(extravilan), cale de acces cu îmbrăcăminte provizorie și 2 benzi de circulație cu profil variabil. Se propune păstrarea și amenajarea accesului existent, prin supralărgirea profilului stradal, după cum urmează: 2 benzi a câte 3.50 m fiecare și 1 trotuar pe o singură latură de 1.50 m - conform cu planșa de reglementări urbanistice, respectiv cu cea de propunere de mobilitate urbană. Pentru circulația din incintă se propune realizarea unor alei semi carosabile cu sens unic, cu lățimea de 3,50m lățime și trotuare de 1,50m pe o latură, după caz.

Se vor amenaja locuri pentru calarea autospecialelor dimensionate corespunzător.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492

***Parcaje***

Asigurarea parcajelor/ garajelor se va realiza doar în incinta studiată, în afara domeniului public, dimensionate conform H.G. 525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 5.

Calculul final al numărului de locuri de parcare se va face la faza D.T.A.C., respectând prevederile legale, în funcție de rezolvarea funcțională adoptată.

Pentru propunerea P.U.Z., asigurarea necesarului de locuri de parcare s-a realizat după cum urmează: Conform H.G. 525/1996, art.5.10.1.- pentru construcțiile de turism, vor fi prevăzute 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare => s-au prevăzut 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate de cazare, deci un total de 6 locuri de parcare pentru unitățile de cazare tip pensiune/cabană, la care s-a adăugat un loc de parcare pentru vizitatori și unul pentru personal.

Total locuri de parcare propuse = 8.

Este interzisă staționarea vehiculelor pe domeniul public. Nu sunt necesare alte lucrări de organizare a circulației și nu se preconizează înființarea unui traseu de transport în comun.

Lucrări de sistematizare verticală

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor prin prevederea unor pante de minim 2% la nivelul terenului amenajat. Propunerile de sistematizare verticală a terenului vor asigura circulația pietonilor în incintă, a vehiculelor și a persoanelor cu dizabilități, precum și scurgerea apelor meteorice. Se va avea în vedere realizarea unei izolări hidrofuge a construcției și platformelor pentru a se evita efectele negative ale apelor de suprafață.

Apele pluviale convențional curate, de pe acoperișurile construcțiilor, se vor colecta prin jgheaburi și burlane, urmând a fi evacuate către spațiile verzi sau colectate în bazine de retenție.

Aleile pietonale vor avea lățimea minimă de 1,20 m, iar spațiile verzi vor fi amenajate la finalul realizării investiției.

Capacități de transport admise

Se vor respecta categoriile de drumuri existente. Aleile de circulație de incintă se vor dimensiona/ proiecta/ executa astfel încât să permită accesul și manevrele de întoarcere ale mijloacelor de intervenție. Se vor impune limite de viteză conform normelor în vigoare.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin P.U.Z. + R.L.U. se propune instituirea unei singure unități teritoriale de referință și anume:

UTR 1 – ZM - zonă cu funcțiune mixtă – turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe

▪ Funcțiuni admise:

- construcții și amenajări destinate cazării: hotel, motel, pensiune, cabană, camping etc.
- construcții și amenajări necesare activităților complementare turismului:
 - alimentație publică: restaurant, cafenea, bar, club etc.
 - activități de mic comerț și deservire, spații expoziție/ showroom;
 - sală de evenimente;
 - dotări și servicii de gen: locuință de serviciu, cantină personal;
- construcții administrative complementare turismului;
- construcții și amenajări de agrement și sport: construcții și platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, etc.), terenuri, construcții, platforme și amenajări pentru susținerea activităților sportive și de loisir (piscine, sere etc.)
- spații verzi, locuri de joacă, scuaruri;
- construcții pentru locuințe individuale sau colective și funcțiuni complementare;
- construcții pentru servicii;
- spații pentru recreere și loisir;
- locuri de joacă pentru copii;
- accese pietonale, carosabile, parcaje, circulații pietonale și auto
- construcții tehnico-edilitare, de deservire.

▪ Definirea noilor indicatori urbanistici:

- POT = 35%, CUT = 1.50 mp ADC/mp teren,
- Regim de înălțime: S(D)+P+3E
- Înălțimea maximă admisă -15.00 m (măsurată din punctul cel mai ridicat al terenului natural în zona construită până la streșină/atic),

▪ Delimitarea edificabilului față de limitele proprietății:

Amplasarea clădirilor față de aliniament teren studiat- nr. cad. 41382:

-Regim aliniere principal – E – minimum 8.50 m- de la limita de proprietate

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei studiate- nr. cad. 41382:

-Regim de aliniere secundar-posterior- V - minimum 5.00 m - de la limita de proprietate

-Regim de aliniere secundar- lateral – N și S - minimum 3.00 m - de la limita de proprietate

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect : **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Construcțiile propuse se vor amplasa strict în interiorul zonei edificabile, definită de retragerile și limitele prezentate la aliniatul anterior și prezentate în planșa U2 - Reglementări urbanistice.

Pentru UTR-ul studiat se propune configurarea circulației și a accesului auto, respectiv a circulației pietonale corespunzătoare.

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00m, din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă dublată de gard viu. În cazul în care stâlpii de susținere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirilor și a gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00m care vor masca garaje, sere, anexe. Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal pentru realizarea împrejmuirilor către domeniul public. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor. Se interzice utilizarea policarbonatului.

Parcela se poate lăsa și neîmprejmuită, în funcție de preferințele beneficiarului.

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ EXISTENT	mp	%
Construcții	0	0
Circulații auto și pietonale	0	0
Spații libere, neamenajate	5 353.00	100
TOTAL	5 363.00	100
BILANȚ PROPUS - U.T.R. 1 ZONĂ MIXTĂ: TURISM, REZIDENȚIAL, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI CONEXE	mp	%
Construcții	1877.05	35
Circulații auto și pietonale, parcuri, platforme	1877.05	35
Spații verzi amenajate	1608.90	30
TOTAL	5 363.00	100

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și electricitate. Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizatie de construire.

Imobilului care a generat PUZ i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

Alimentarea cu apă

Pe amplasament nu există rețele de distribuție a apei. Se vor realiza proiecte și studii de specialitate privind soluțiile de captare surse de apă.

Distribuția apei potabile

Se va realiza printr-o rețea de conducte PE, pozate îngropat sub cota de îngheț.

Apa caldă menajeră

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: ***Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte***

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Se va prepara local.

Canalizarea menajeră

Pe amplasament nu există rețele de canalizare menajeră. Se vor propune soluții tip bazin vidanjabil etanș.

Canalizarea pluvială

Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin sisteme de dirijare a apei, către spațiile verzi sau către bazine de colectare montate îngropat. Apele pluviale de pe platforme și de pe locurile de parcare se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, se vor filtra prin separatoare de hidrocarburi și apoi se vor deversa către bazine de retenție pentru reutilizare.

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza extinderea rețelei existente prin bransamente subterane, în urma obținerii ATR-ului la fazele ulterioare de proiectare (D.T.A.C. și P.Th.). Se va avea în vedere montarea panourilor fotovoltaice ca sistem alternativ de obținere a energiei electrice.

Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații.

Alimentarea cu căldură

Agentul termic și prepararea apei calde menajere se vor asigura printr-o unitate individuală – pompă de căldură, centrală termică pe combustibil solid sau alte soluții tehnice. Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct. 4.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de distribuție a gazelor naturale.

Gospodărie comunală

Se va amplasa un punct gospodăresc, într-o zonă special amenajată. Pentru pre colectarea selectivă vor fi prevăzute europubele. Punctul gospodăresc va fi prevăzut cu bransament de apă și sifon conectat la sistemul de canalizare din incintă. Se va încheia contract cu prestatorul de servicii existent în zonă pentru preluarea deșeurilor. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 actualizat 2018. Este strict interzisă depozitarea aleatorie a deșeurilor.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare vor respecta STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în sapatură", care stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



3.7 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apă, aer, sol). Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante.

Conform propunerilor din proiect parcela va fi ocupată de clădiri având următoarele funcțiuni: locuire colectivă, hotel, sală de evenimente, care nu reprezintă o sursă de poluare peste limitele maxime admisibile. Activitățile propuse nu vor produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor existente.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru eliminarea posibilității de infiltrare a apelor de suprafață sunt necesare următoarele:

- realizarea sistematizării verticale și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață prin realizarea unor pante minime de 2%;
- trotuarele și platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzătoare și vor fi prevăzute cu rigole pentru evitarea stagnării apei în jurul construcției.

Prin intervențiile antropice pe amplasament nu sunt puse în pericol terenurile învecinate.

Epurarea și prepararea apelor uzate

Principala sursă de poluare a apei o constituie apele uzate rezultate din utilizarea curentă, dar care sunt canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă. Rețelele de incintă vor fi hidroizolate corespunzător astfel încât să fie imposibilă infiltrarea în sol a apelor uzate menajere. Nu sunt necesare măsuri de preepurare a apelor uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor. Acestea vor fi depozitate selectiv în europubele și vor fi preluate de societatea de salubritate cu care se va încheia un contract în acest sens.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce se desfășoară pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantierele de construcție (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

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

Pe amplasament nu există maluri ce necesită consolidări și nici terenuri degradate.

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: ***Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte***

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Organizarea sistemelor de spații verzi

După terminarea construcțiilor, zonele rămase libere vor fi amenajate ca spații verzi prin plantarea de arbori și arbuști, de plante decorative și gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul, pe amplasament nu există bunuri de patrimoniu ce necesită măsuri speciale de protecție.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Prin regulamentul de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în proporție de 30% din suprafața parcelei. Se admite realizarea spațiilor verzi și pe fațadele/învelitoarea clădirilor propuse.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Prin realizarea construcțiilor pe amplasamentul studiat nu se elimină disfuncționalitățile semnalate anterior în zona limitrofă. Noile obiective vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

3.8 Obiective de utilitate publică

În zona studiată s-au identificat următoarele obiective de utilitate publică:

- Circulațiile publice carosabile;
- Rețelele edilitare.

Tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate publică de interes local: terenurile aferente străzilor;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: terenuri construite sau neconstruite;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: terenuri cedate pentru realizarea circulațiilor.

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. + R.L.U. al municipiului Vatra Dornei, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

Prin documentația de urbanism se propune UTR 1 – ZM - zonă cu funcțiune mixtă – turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe.

4.2 Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Intervenții asupra rețelelor edilitare – utilitățile se vor realiza în regim centralizat conform specificațiilor impuse de către avizatorii de specialitate.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Intervenții asupra regimului juridic al terenurilor – nu este cazul.

Intervenții de lucrări de construcții – realizare clădiri propuse prin PUZ.

Intervenții de lucrări de amenajare peisagistică – plantarea și amenajarea spațiilor verzi.

4.3 Priorități de intervenție

Se definesc următoarele priorități de intervenție:

- Branșament la rețeaua de distribuție a energiei electrice.
- Captarea surselor de apă și realizarea rețelelor de distribuție a apei potabile.
- Realizarea rețelelor de canalizare menajeră și pluvială.

4.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Realizarea investiției este oportună pentru zona în care se află amplasamentul, pentru îmbunătățirea cadrului construit și valorificarea celui natural.

Se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- tratarea cu atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale pe amplasament;
- rezolvarea unitară a întregii zone plantate;
- folosirea materialelor de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Se vor respecta indicii urbanistici aprobați în Avizul de Oportunitate nr. 780/19.01.2026 emis de către Primăria Municipiului Vatra Dornei.

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții. Orice modificare a P.U.Z. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare, cu acordul proiectantului inițial.

După aprobarea P.U.Z. + R.L.U., ca prioritate de intervenție o constituie realizarea documentației tehnice aferente obținerii autorizației de construire a investiției.

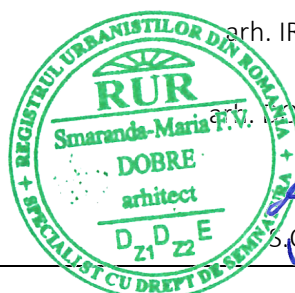
Prin propunerile înaintate în documentație se contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane și se promovează solicitările proprietarilor terenului, cu condiția respectării prevederilor documentației la fazele următoare de proiectare și în execuție.

Întocmit

arh. IRIMIEA Anca-Cerasela

arh. DOBRE Smaranda Maria

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.



Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



VOLUMUL II – RLU - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului. După aprobarea H.C.L. -ului P.U.Z. + R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza documentației este Certificatul de Urbanism nr. 119 din 19.06.2025 emis de către Primăria Municipiului Vatra Dornei și Avizul de Oportunitate nr. 780/19.01.2026.

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar – nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7/1996;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții – nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate nr.5/2000;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației actualizat;
- Regulament General de Urbanism aprobat în H.G. 525 - 27 iun. 1996;
- Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;
- Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM - 007 – 2000;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- 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 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- P.U.G. + R.L.U. al Municipiului Vatra Dornei aprobat cu HCL nr. 102/1999 și prelungit cu HCL 205/2009.
- Planul topografic realizat de către ing. Coman Cătălin-Dumitru

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament aferente P.U.Z.-ului se referă exclusiv la parcelele situate în extravilanul municipiului Vatra Dornei ce se constituie ca PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte și se aplică unității teritoriale de referință delimitate cu linie albastră întreruptă din planul de Reglementări urbanistice, ce face parte integrantă din prezentul regulament. Terenul studiat este proprietatea beneficiarului, conform Contractului de dare în plată nr. 2262 din 20.12.2023 emis de către Birou Individual Notarial Rey Oltea-Veronica. Parcela are suprafață de 5 363,00mp.

În prezent terenul are folosința actuală de fânează. Are următoarele vecinătăți:

- Nord-Est: teren proprietate privată nr. cad. 41882 - teren neconstruit;
- Nord-Vest: teren proprietate privată nr. cad. 41381 - teren neconstruit;
- Sud: - Str. Chiliei (Extravilan);
- teren proprietate privată nr. cad. 41381 - teren neconstruit;
- Sud-Est: teren proprietate privată nr. cad. 41761 - teren neconstruit;
- Est: teren proprietate privată neactualizată cadastral - teren neconstruit
- Vest: teren proprietate privată nr. cad. 41381 - teren neconstruit;

Funcțiunile propuse sunt de zonă mixtă – turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe sunt compatibile cu funcțiunile existente în zona studiată.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor pe terenul în studiu este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementari urbanistice - zonificare.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Alimentarea cu apă și canalizarea sunt propuse a se realiza în sistem centralizat pentru a reduce impactul asupra mediului. Activitățile pe amplasamentul P.U.Z. sunt cea de zonă cu funcțiuni mixte (turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe) și nu au efecte directe asupra solului și apelor subterane. Construcțiile vor fi realizate în baza proiectelor de arhitectură, a studiilor geologice și de specialitate care se impun în aceste situații.

Investițiile propuse prin proiect vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

Diminuarea efectelor negative asupra peisajului ce se vor produce o dată cu realizarea viitoarelor obiective/construcții se va face prin refacerea elementelor de vegetație (spații verzi ample, plantații de protecție etc.).

Zone construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Se interzice dezmembrarea suprafeței generatoare, în loturi care să nu respecte condițiile generale pentru loturi edificabile, care să se afle exclusiv în afara suprafeței edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor față de limitele de proprietate sau care, în urma dezmembrării să nu mai respecte indicatorii urbanistici maximali impuși.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 din R.G.U..

În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U. și cu avizele gestionarilor de utilități.

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: ***Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte***

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Autorizarea lucrărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform art. 14 din R.G.U..

Amplasarea față de drumurile publice: în zona drumurilor publice sunt permise construcțiile și amenajările aferente de întreținere și exploatare, parcaje, rețele tehnico-edilitare, stații de alimentare cu carburanți, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrări din zonele de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. maximi admiși stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. și C.U.T.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform R.G.U..

Retragerile clădirilor față de limitele parcelei trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de intervenții I.S.U., astfel încât să nu existe nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, etc.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime de însorire, pentru încăperile de locuit, de minim o ora și jumătate la solstițiul de iarnă, potrivit Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat 2018. Potrivit aceluiași ordin, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea duratei minime de însorire. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Recomandări generale și observații privind orientarea clădirilor:

- pe latura sudică, soarele și căldura pătrund iarna în profunzime în încăperi;
- pe latura estică, razele de soare puțin înclinate permit terase largi, deseori protejate de vânt, fără a afecta incidența luminii solare;
- pe latura de vest, vara, soarele și posibilele manifestări meteorologice pot fi diminuate optim de foioase, care permit iarna trecerea luminii;
- ferestrele orientate spre est și spre vest primesc la echinocțiu raze orizontale, care, odată cu apropierea solstițiului de vară, se înclină;
- ferestrele de nord primesc puțină lumină vara în preajma solstițiului;
- ferestrele de sud primesc raze puțin înclinate iarna și puternic înclinate vara. Sunt adecvate spațiilor care necesită însorire atât iarna cât și vara;
- ferestrele de sud-est și sud-vest sunt iluminate favorabil vara și iarna prin raze puțin înclinate care pătrund adânc în spațiu;
- ferestrele orientate spre nord-vest și spre nord-est nu primesc însorire iarna, dar sunt bine iluminate primăvara și toamna iar vara lumina soarelui cade orizontal în interior;

Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopiarea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord – sud, ambele laturi lungi vor fi însorite;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția est – vest, este recomandată poziționarea spre sud a camerei de zi și a dormitorului și spre nord a scări, băii, holului și bucătăriei;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord-vest – sud-est, este recomandată amplasarea spre nord-est a spațiilor pentru dormit și a serviciilor și spre sud-vest a camerei de zi și a camerei de copii;
- pentru clădirile având frontul lung orientat pe direcția nord-est – sud-vest, este recomandată poziționarea spre sud-est a camerei de zi și a camerelor de dormit și spre nord-vest a spațiilor de servicii și a anexelor;
- pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însoțirea pentru spațiile publice și birouri;
- pentru ateliere de lucru, bucătării etc., se recomandă orientarea spre nord.

3.1. Alinierea construcțiilor

Prin aliniere se înțelege limita convențională, stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuririle etc.).

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.G.U..

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

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unor distanțe/benzi de protecție;
 - facilitarea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Pentru parcela studiată retragerile vor fi:

-Regim aliniere principal – E – minimum 8.50 m- de la limita de proprietate

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei:

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage după cum urmează:

-Regim de aliniere secundar- lateral – N și S - minimum 3.00 m - de la limita de proprietate

Față de limita posterioară:

-Regim de aliniere secundar-posterior- V - minimum 5.00 m - de la limita de proprietate

3.3. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de intervenție (art. 25 din R.G.U.);
- se asigură accesele pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.);
- rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform legislației în vigoare;
- organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice.

Accesul principal la parcelă se realizează de pe latura sudică, respectiv estică, de pe strada aflată în legătură cu Str. Chiliei(extravilan).

Se vor asigura accese carosabile pentru evacuarea în caz de urgență și pentru accesul autospecialelor. Vor fi prevăzute zone special destinate pentru calarea autospecialelor de intervenție.

Se vor respecta indicațiile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilități, indicativ NP051/2012 - Revizuire NP051/2000. Se vor prevedea rampe, pentru circulația persoanelor cu dizabilități ce folosesc mijloace specifice de deplasare, la trotuare și spații publice.

Accesele pietonale vor fi conformate potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi

Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Parcajele se vor amplasa în interiorul incintei proprietății, în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane. Se va respecta articolul 33 și anexa nr. 5 din R.G.U.. Este interzisă staționarea vehiculelor pe domeniul public. Se va asigura o distanță minimă de 6m între locurile de parcare și clădiri.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării sau soluții de suplینire a rețelelor de apă, electricitate și canalizare. Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau deținătorii de utilități parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de șantier vor începe după asigurarea utilităților astfel încât apa pentru organizarea de șantier să fie asigurată.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietatea societăților de furnizare. Toate rețelele de incintă se vor executa îngropat. Nu se admit firide sau tablouri electrice decât în zonele laterale, inaccesibile publicului larg și numai în nișe. Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Proprietatea asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se menține actuala parcelă, ea fiind determinată prin actele de proprietate, limitată de străzile și loturile adiacente.

Regimul de înălțime al construcțiilor

Se va respecta regimul de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi: **S(D)+P+3E**

Înălțimea maximă admisă = 15.00 m (măsurată din punctul cel mai ridicat al terenului natural în zona construită până la streșină/atic),

Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Aspectul exterior al construcțiilor

Lucrările se vor autoriza doar dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei (art. 32 din R.G.U.).

Se va urmări armonizarea noii construcții cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, etc) și îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Raportul plin – gol va fi cel specific programului. Se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, albastru, portocaliu, mov etc.) care afectează în mod negativ imaginea spațiului public. Este obligatorie folosirea unor nuanțe care să se armonizeze cu vecinătatea și să creeze o imagine coloristică unitară.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto și pietonal.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare – în ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea și utilizarea spațiului public.

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

Parcaje

Parcajele se vor amplasa în interiorul incintei proprietate, în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane. Se va respecta articolul 33 și anexa nr. 5 din R.G.U.

Necesarul de parcaje pentru zona propusă va fi calculat în funcție de funcțiunea clădirii și numărul de angajați/vizitatori, care se va realiza și de suprafața de spații pentru servicii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 6 m față de clădiri.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Calculul numărului de locuri de parcare se va face la faza D.T.A.C., respectând prevederile legale, funcție de rezolvarea funcțională adoptată.

Spații verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100,00 mp, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mic de 30% din suprafața totală a parcelei generatoare a P.U.Z. și amenajarea de spații verzi/plantații de protecție aferente circulațiilor carosabile. Amenajarea spațiilor verzi publice se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă. În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Împrejurimi

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu. În cazul în care stâlpii de susținere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca garaje, sere, anexe. Parcelele se pot lăsa și neîmprejmuite, în funcție de preferințele beneficiarului.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCționalĂ**1. Unități teritoriale de referință**

Teritoriul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z. are o suprafață de 5 363 mp fiind proprietatea beneficiarului. Reglementările zonei se pot studia și în planșa Reglementări urbanistice – zonificare aferentă Regulamentului Urbanistic Local (R.L.U.).

Terenul se constituie într-o singură zonă funcțională. Prin P.U.Z. + R.L.U. se propun:

- **UTR 1 – ZM – Zonă mixtă - turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe** aplicabilă NC 41382 cu prevederile menționate la capitolele anterioare ale documentației.

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**Articolul 1 - Utilizări admise****UTR 1 – ZM – Zonă mixtă - turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe:**

- construcții și amenajări destinate cazării: hotel, motel, pensiune, cabană, camping etc.
- construcții și amenajări necesare activităților complementare turismului:
 - alimentație publică: restaurant, cafenea, bar, club etc.
 - activități de mic comerț și deservire, spații expoziție/ showroom;
 - sală de evenimente;
 - dotări și servicii de gen: locuință de serviciu, cantină personal;
 - construcții administrative complementare turismului;
- construcții și amenajări de agrement și sport: construcții și platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, etc.), terenuri, construcții, platforme și amenajări pentru susținerea activităților sportive și de loisir (piscine, sere etc.)
- spații verzi, locuri de joacă, scuaruri;
- construcții pentru locuințe individuale sau colective și funcțiuni complementare;
- construcții pentru servicii;

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- spații pentru recreere și loisir;
- locuri de joacă pentru copii;
- accese pietonale, carosabile, parcaje, circulații pietonale și auto
- construcții tehnico-edilitare, de deservire.

Articolul 2 – Utilizări permise cu condiții

- se permit funcțiuni comerciale, servicii și echipamente publice la parterul blocurilor de locuit, cu condiția să aibă accesul separat de cel al locatarilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supra municipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale.

Articolul 3 – Interdicții de utilizare

- activități/servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură și prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate după orele 22.00;
- construcții provizorii de orice natură;
- unități care comercializează și/sau produc materiale de construcții;
- stații de betoane;
- depozite de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere auto, service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- activități agrozootehnice;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- cimitire.

Secțiunea II – Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Conform P.U.Z. parcela se consideră construibilă fiind întrunite cumulativ condițiile menționate anterior în Cap. II:

- construcțiile pot avea regim cuplat sau izolat. Parcela are suprafața minimă de 500,00 mp, fronturile asigurând deschiderea de minim 12,00 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 4,00 m.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Regimul de aliniere frontal a parcelelor va fi:

-Regim aliniere principal – E – minimum 8.50 m- de la limita de proprietate

Clădirile se pot retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z. la delimitarea zonei edificabile și vor avea ieșinduri sau retrageri locale în funcție de studiul volumetric.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile pot fi dispuse izolat sau cuplat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei după cum urmează:

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage după cum urmează:

-Regim de aliniere secundar- lateral – N și S - minimum 3.00 m - de la limita de proprietate

Față de limita posterioară

-Regim de aliniere secundar-posterior- V - minimum 5.00 m - de la limita de proprietate

Articolul 7 – Circulații și accese

Accesul auto, pietonal și a mijloacelor de stingere a incendiilor se realizează de pe strada aflată în legătură cu Str. Chiliei(extravilan), stradă cu îmbrăcăminte provizorie și 2 benzi de circulație dar și a aleilor de acces propuse în incintă.

Articolul 8 – Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face strict în interiorul parcelei, în afara drumurilor și parcajelor publice. Parcajele se vor realiza la nivelul solului, în zone special amenajate. Acolo unde este posibil locurile de parcare se vor împrejmuji cu garduri verzi.

Articolul 9 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă = 15.00 m (măsurată din punctul cel mai ridicat al terenului natural în zona construită până la streșină/atic),

Regim de înălțime: S(D)+P+3E

Articolul 10 – Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor zonei.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu cadrul construit învecinat. Toate fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel de calitate.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor de construcții. Se interzice folosirea tablei argintii sau a azbocimentului pentru realizarea învelitorii.

Beneficiar: Groza Alina-Ioana

Proiect : **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Se vor utiliza finisaje caracteristice zonei. Utilizarea culorilor stridente este strict interzisă.

Se interzic pastişe şi imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a acestora, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

În cazul realizării unor spaţii comerciale la parterul clădirilor se va respecta caracterul zonei şi se vor prezenta studii de inserţie care să ilustreze variantele propuse.

Articolul 11 – Condiţii de echipare edilitară

Clădirile se vor racorda la reţelele edilitare existente pe amplasament sau pe străzile limitrofe.

Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit brânşamente aeriene. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafeţele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperişuri, copertine şi de pe terenul amenajat să se facă către o reţea de canaliza de incintă – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

Toate brânşamentele noi vor fi realizate îngropat şi se va ţine cont de condiţiile şi precauţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi de nivelul apei freatice.

Articolul 12 – Spaţii libere şi spaţii plantate

Suprafeţele libere şi plantate vor respecta bilanţul teritorial propus. Spaţiile exterioare, exclusiv cele pentru circulaţia auto şi pietonală, se vor amenaja ca spaţii verzi, vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. Pentru fiecare 4 locuri de parcare se va planta câte un arbore. Parcajele la sol vor fi împrejmuite cu gard viu, acolo unde este posibil. Suprafaţa minimă de spaţii va fi de minim 30% din suprafaţa parcelei generatoare. Spaţiile verzi se pot amplasa pe terasele imobilelor şi pe faţadele acestora.

Articolul 13 – Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălţimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă dublată de gard viu.

În cazul în care stâlpii de susţinere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăţi vor fi opace cu înălţimi de maxim 2,00 m care vor masca garaje, sere, anexe. Parcela se poate lăsa şi neîmprejmuită, în funcţie de preferinţele beneficiarului.

Secţiunea III – Posibilităţi Maxime de Ocupare şi Utilizare a Terenului**Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)**Beneficiar: **Groza Alina-Ioana**Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcţiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanţială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Procentul Maxim de Ocupare a Terenului este de 35%

Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul Maxim de Utilizare a Terenului este:

- 1.50 mp ADC/ mp teren

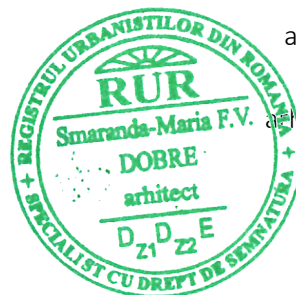
Articolul 16 - modificări ale P.U.Z.

Prin legislația specifică modificarea prevederilor P.U.G + R.L.U. este posibilă o singură dată prin promovarea unei documentații de urbanism P.U.Z + R.L.U.

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru delimitarea edificabilului (aliniamentul la stradă, aliniamentele laterale și aliniamentul posterior) se vor respecta cotele indicate și linia roșie punctată din planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

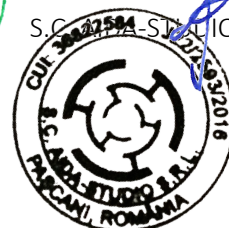
Se înaintează și o propunere de mobilare urbană, care se constituie într-o subunitate a unității teritoriale de referință – UTR 1 - ZM – Zonă mixtă - turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe.



Întocmit
arh. IRIMIEA Anca Cerasela

arh. DOBRE Smaranda Maria

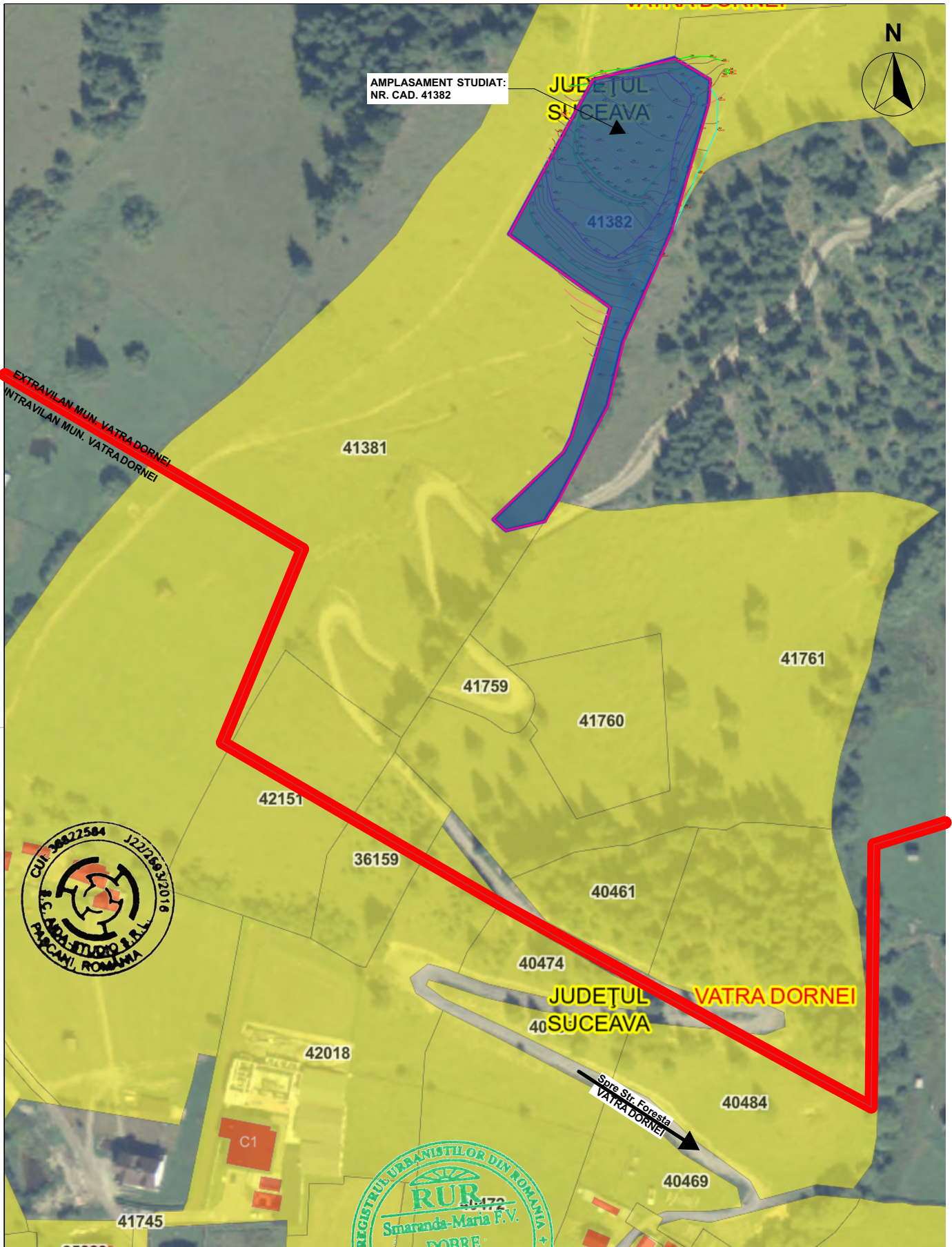
S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.



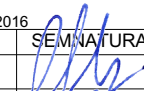
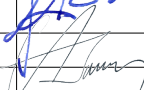
Beneficiar: Groza Alina-Ioana

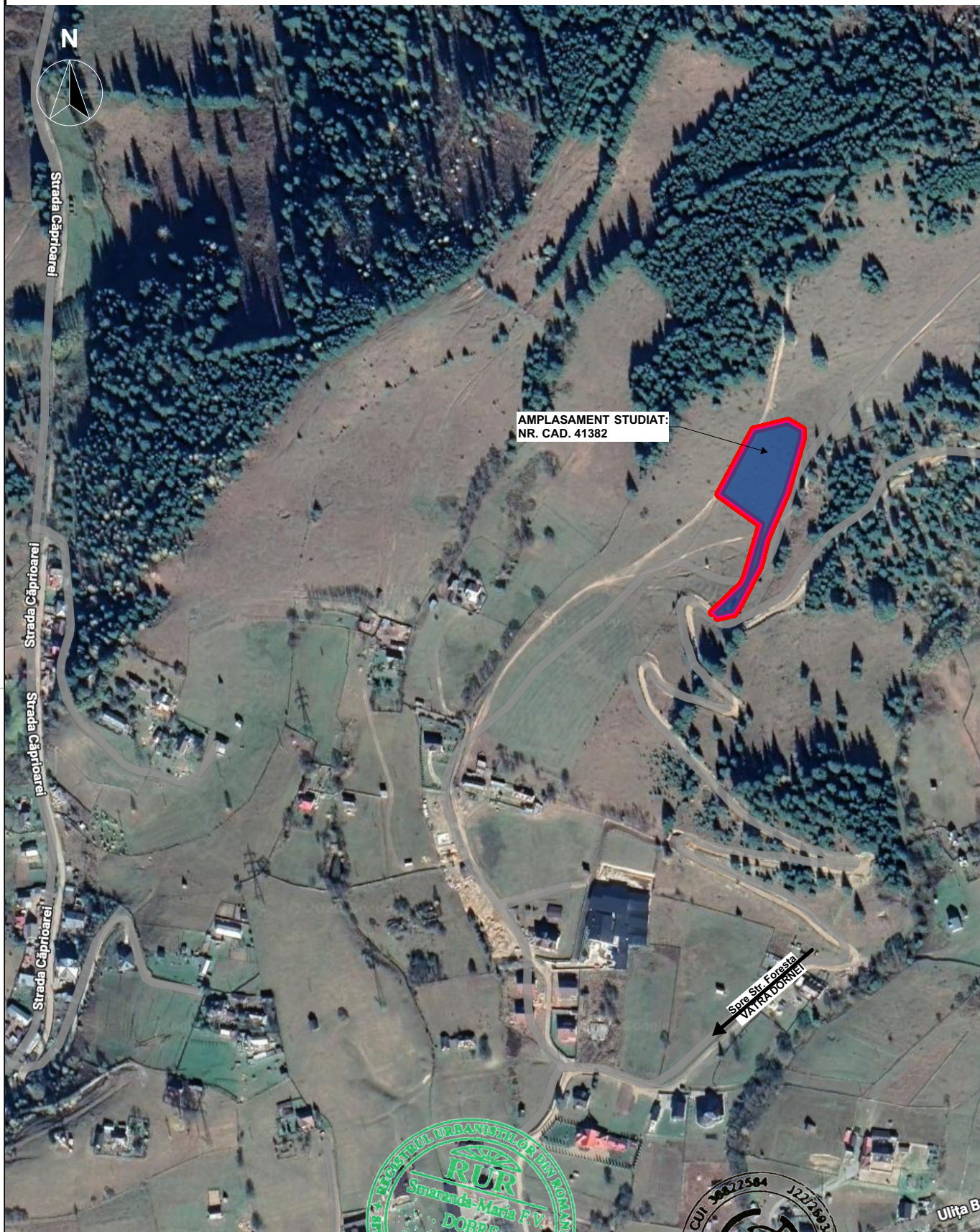
Proiect: **Întocmire PUZ+RLU-Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

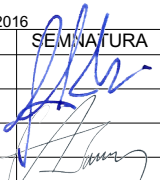
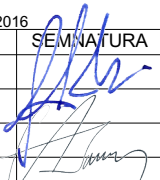
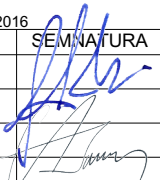


 **AMPLASAMENT STUDIAT, NC 41382**

 S.C. AIDA-STUDIO S.R.L. Tel: 0726 869 939 E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com CUI: 36822584 NR. REG. COM.: J 22/2593/2016				Groza Alina-Ioana		PROIECT NR. 23/06.2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA 1:2000	Titlul proiectului:	Întocmire documentație PUZ+RLU - Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, str. Chilia (Extravilan) fn., CF 41382, NC 41382	FAZA P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Smaranda Dobre			Amplasament:		
PROIECTAT	arh. Smaranda Dobre		DATA 06.2025	Titlu planșă:	Încadrare în zonă - geoportal ANCP	PLANSA NR. U00
DESENAT	arh. Anca Irimiea					



 AMPLASAMENT STUDIAT, NC 41382

	S.C. AIDA-STUDIO S.R.L. Tel: 0726 869 939 E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com CUI: 36822584 NR. REG. COM.: J 22/2593/2016			Groza Alina-Ioana	PROIECT NR. 23/06.2025
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM	NUME arh. Smaranda Dobre	SEMNATURA 	SCARA 1:5000	Titlul proiectului: Întocmire documentație PUZ+RLU - Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte Amplasament: Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, str. Chilia (Extravilan) fn., CF 41382, NC 41382	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Smaranda Dobre		DATA 06.2025	Titlu planșă: Încadrare în zonă - ortofotoplan	PLANSA NR. U01
DESENAT	arh. Anca Irimiea				



LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITE TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITE TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA CENTRALA / ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE INALTIME (P+1, -2E) CU REGIM MEDIU DE INALTIME (P+3 -4E)
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / UNITATI AGRICOLE
 - ZONA PARCURI, AMENAJARI SPORTIVE SI AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
 - ZONA CAI RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE
 - ZONA CAI FERATE SI CONSTRUCTII AFERENTE
 - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA APE CURGATOARE
 - ZONA PADURI / PASUNI
 - ZONA IN CURS DE EXECUTIE, AMENAJARE AVAND PUZ / PUD ELABORAT SI APROBAT
 - ZONA SPECIALA
- INDIGURI MALURI
- DRUMURI
 - DRUMURI NATIONALE
 - DRUMURI JUDETENE
 - DRUMURI COMUNALE
 - DRUM OCULTOR, TRANZIT GREU / STRAZI SI STRAPUNGERI PROPUSE

REGLEMENTARI

- INTERDICTII SI RESTRICTII
 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE PUZ / PUD SAU STUDII DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI INTERSECTII
 - ZONA DE DEZVOLTARE
 - NOTA: IN ZONE PROPUSE PENTRU DEZVOLTARE LA INTOCMIRE PUZ SAU PUD, SE VOR OBTINE DE LA REGILE DE SPECIALITATE TRASEELE EXACTE ALE RETELOR MAJORE, PRECUM SI AVIZELE PRIVIND CONDIȚIILE OBLIGATORII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR
 - ZONE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR, SITURILOR ISTORICE DIN PATRIMONIUL NATIONAL
 - ZONA PROTEJATA CU VALOARE PEISAGISTICA SI ECOLOGICA
 - ZONA PROTECTIE SANITARA - CONFORM ORDINULUI MINISTERULUI SANATATII NR 536 / 1997
 - PROTECTIE MALURI APE CURGATOARE CONFORM LEGII APELOR NR 107 / 1996
 - ZONA INFRASTRUCTURI FERROVIARE

AMPLASAMENT STUDIAT, NC 41382



S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.
Tel: 0726 869 939 E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com
CUI: 36822584
NR. REG. COM.: J 22/2593/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA
COORDONATOR URBANISM	arh. Smaranda Dobre	
PROIECTAT	arh. Smaranda Dobre	
	arh. Anca Irimiea	
DESENAT	arh. Anca Irimiea	

SCARA
1:5000
DATA
06.2025

Titlu proiectului:
Amplasament:

Groza Alina-Ioana

Întocmire documentație PUZ+RLU - Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte
Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, str. Chilia (Extravilan) fn., CF 41382, NC 41382

Titlu planșă: Încadrare în P.U.G. + R.L.U. mun. Vatra Dornei

PROIECT NR.
23/06.2025

FAZA
P.U.Z.
PLANSA NR.
U02

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	650420.384	528946.213	15.654
2	650412.490	528959.731	9.120
3	650403.381	528959.276	51.041
4	650354.378	528944.998	46.306
5	650311.934	528926.484	4.738
6	650307.337	528925.335	20.418
7	650287.492	528920.533	41.328
8	650250.869	528901.382	6.500
9	650245.420	528897.839	2.687
10	650243.168	528896.374	15.437
11	650239.704	528881.331	6.494
12	650244.028	528876.486	37.118
13	650269.654	528903.338	6.568
14	650275.337	528906.631	51.864
15	650325.049	528921.417	47.828
16	650353.042	528882.637	67.471
17	650412.398	528914.718	32.492

S(bun)=5363.00mp P=463.063m

Regim de înălțime S(D)+P+3E		U.T.R. 1 - ZM
5 363 m ²	H max 15.00 m	
P.O.T. max 35 %	C.U.T. max 1.50	

Zonă mixtă turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe

Proprietate privata NC 41882 - liber de const

Proprietate privata NC 41381 - liber de construcții

Proprietate privata studiata Nr. cad. 41382 S= 5363 mp

Proprietate privata NC 41381 - liber de construcții

Proprietate privata NC 41381 - liber de construcții

Proprietate privata NC 41381 - liber de construcții

Proprietate privata NC 41381 - liber de construcții

LEGENDĂ

LIMITE:

- Limită zonă studiată prin P.U.Z.
- Limita terenului studiat prin P.U.Z.
- Limită U.T.R.
- Limită cărți funciare în sistem local

REGLEMENTĂRI

- Regim de aliniere principal
- Retrageri laterale și posterioare
- Zonă edificabilă - maximă

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zonă mixtă - turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe - propus
- Zonă căi de circulație auto/pietonale - existent + propus

CIRCULAȚII

- Căi rutiere - contur propus
- Circulații pietonale - propus
- Zona propusa pt amenajare cale rutieră

ACCES

- Acces pietonal
- Acces auto

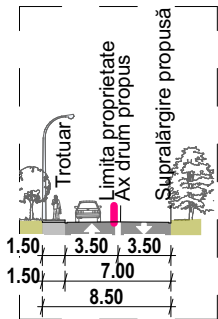
U.T.R. 1 - ZONĂ MIXTĂ: TURISM, REZIDENȚIAL, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

Regim de înălțime S(D)+P+3E		U.T.R. 1 - ZM
5 363 m ²	H max 15.00 m	
P.O.T. max 35 %	C.U.T. max 1.50	

Înălțimea maximă se măsoară din punctul cel mai ridicat al terenului natural în zona construită

BILANȚ EXISTENT	mp	%
Construcții	0	0
Circulații auto și pietonale	0	0
Spații libere, neamenajate	5 353.00	100
TOTAL	5 363.00	100

BILANȚ PROPUȘ - U.T.R. 1	mp	%
ZONĂ MIXTĂ: TURISM, REZIDENȚIAL, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI CONEXE		
Construcții	1877.05	35
Circulații auto și pietonale, parcuri, platforme	1877.05	35
Spații verzi amenajate	1608.90	30
TOTAL	5 363.00	100



Secțiune b-b
PROFIL STRADAL PROPUȘ
NR. CAD. 41382

Retrageri propuse:

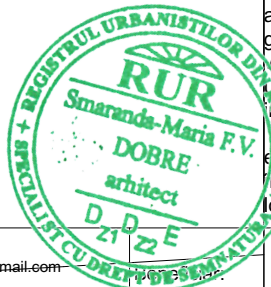
Teren studiat- nr. cad. 41382:
-Regim de aliniere principal (E) - minimum 8.50 m - de la limita de proprietate
-Regim de aliniere secundar-posterior (V) - minimum 5 m - de la limita de proprietate
-Regim de aliniere secundar-lateral (de N și de S) - minimum 3 m - de la limita de proprietate

Indici propuși:

P.O.T. max= 35%
C.U.T. max =1.50
Regim maxim de înălțime: S(D)+P+3E
Minimum 30% spații verzi în cadrul parcelelor amenajate
H max streșină / atic = 15.00 m - măsurată din punctul cel mai înalt al terenului natural în zona construită

Limita edificabilului poate fi depășită de amenajări exterioare precum: platforma gospodărească, amenajări pentru agrement, echipamente de utilitate publică (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apă pentru incendiu). Acestea vor putea fi amplasate în afara zonei edificabile doar în baza unui acord cu vecinii direct afectați și respectând reglementările în vigoare de OMS 119/2014.

Autorizarea și realizarea lucrărilor se va putea face și la solicitarea, cu condiția asigurării indicilor urbanistici avizați pentru întreaga suprafață de teren, a acceselor, a utilităților și a locurilor de parcare.



S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.		PROIECT NR. 23/06.2025	
Tel: 0726 869 939 E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com		Groza Alina-Ioana	
CUI: 36822584		Intocmire documentatie PUZ+RLU - Introducere teren in intravilan in scopul construirii unui complex cu functiuni mixte	
NR. REG. GOM.: J 22/2593/2016		Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, str. Chilia (Extravilan) fn., CF 41382, NC 41382	
SPECIFICATIE	NUME	SEM. NATURA	Titlu proiectului:
COORDONATOR	arh. Smaranda Dobre		Amplasament:
PROIECTAT	arh. Smaranda Dobre		
	arh. Anca Irimiea		
DESENAT	arh. Anca Irimiea		Titlu planșă:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	650420.384	528946.213	15.654
2	650412.490	528959.731	9.120
3	650403.381	528959.276	51.041
4	650354.378	528944.998	46.306
5	650311.934	528926.484	4.738
6	650307.337	528925.335	20.418
7	650287.492	528920.533	41.328
8	650250.869	528901.382	6.500
9	650245.420	528897.839	2.687
10	650243.168	528896.374	15.437
11	650239.704	528881.331	6.494
12	650244.028	528876.486	37.118
13	650269.654	528903.338	6.568
14	650275.337	528906.631	51.864
15	650325.049	528921.417	47.828
16	650353.042	528882.637	67.471
17	650412.398	528914.718	32.492

S(bun)=5363.00mp P=463.063m

CONTUR LIMITA PROPRIETATE-CONTUR PROPUȘ PENTRU SCOATEREA DIN CIRCUITUL AGRICOL (SUPRAFATA TEREN PROPUȘ PENTRU SCOATEREA DIN CIRCUITUL AGRICOL= 5363 mp)

Regim de înălțime S(D)+P+3E		U.T.R. 1 - ZM
5 363 m ²	H max 15.00 m	
P.O.T. max 35 %	C.U.T. max 1.50	

Zonă mixtă turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe

LEGENDĂ

LIMITE:

- Limită zonă studiată prin P.U.Z.
- Limita terenului studiat prin P.U.Z.
- Limită U.T.R.
- Limită cărți funciare în sistem local

REGLEMENTĂRI

- Regim de aliniere principal
- Retrageri laterale și posterioare
- Zonă edificabilă - maximă

FUNCȚIUNI (MOBILARE URBANĂ)

- Funcțiuni turistice- unități de cazare de tip pensiune/cabane, unități tip cazare cu sau fără alimentație publică etc.
- Funcțiuni conexe - anexe tip spa, cramă, agrement, servicii complementare etc.

CIRCULAȚII

- Căi rutiere - contur propus
- Circulații de incintă propuse
- Circulații pietonale propuse
- Zona propusă pt amenajare cale rutieră

ACCES

- Acces pietonal
- Acces auto
- Plantații de aliniament/protecție - propunere
- Punct gospodăresc

U.T.R. 1 - ZONĂ MIXTĂ: TURISM, REZIDENȚIAL, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

Regim de înălțime S(D)+P+3E		U.T.R. 1 - ZM
5 363 m ²	H max 15.00 m	
P.O.T. max 35 %	C.U.T. max 1.50	

Înălțimea maximă se măsoară din punctul cel mai ridicat al terenului natural în zona construită

BILANȚ EXISTENT	mp	%
Construcții	0	0
Circulații auto și pietonale	0	0
Spații libere, neamenajate	5 353.00	100
TOTAL	5 363.00	100

BILANȚ PROPUȘ - U.T.R. 1	mp	%
ZONĂ MIXTĂ: TURISM, REZIDENȚIAL, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI CONEXE		
Construcții	1877.05	35
Circulații auto și pietonale, parcuri, platforme	1877.05	35
Spații verzi amenajate	1608.90	30
TOTAL	5 363.00	100

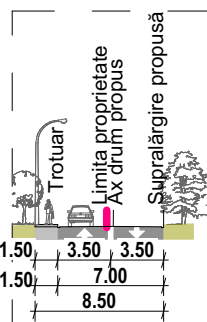
PARCĂRI

Asigurarea parcajelor/ garajelor se va realiza doar în incinta studiată, în afara domeniului public, dimensionate conform H.G. 525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 5. Calculul numărului de locuri de parcare se va face la fața D.T.A.C., respectând prevederile legale, funcție de rezolvarea funcțională adoptată.

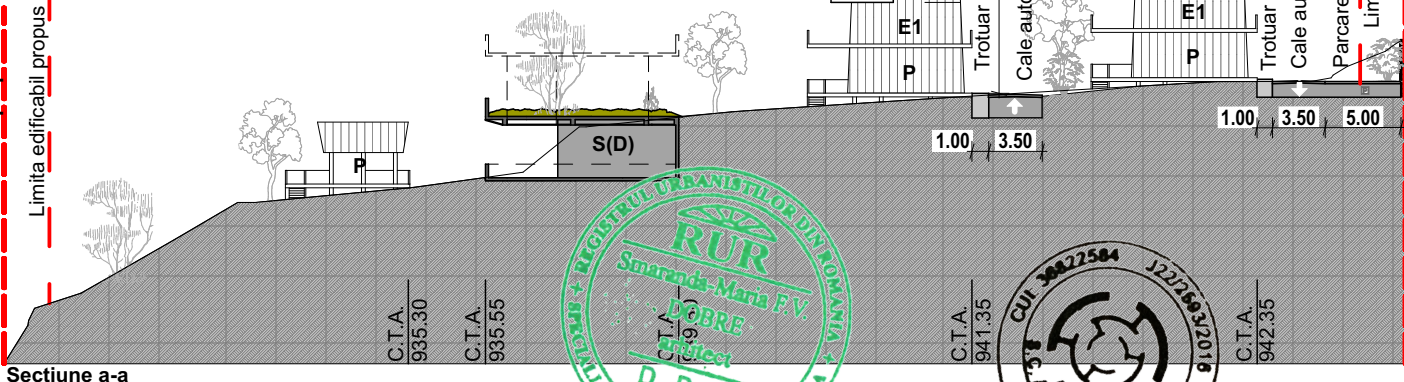
Pentru propunerea PUZ, asigurarea necesarului de locuri de parcare s-a realizat după cum urmează:

Conform H.G. 525/1996, art. 5.10.1. - pentru construcțiile de turism, vor fi prevăzute 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare => s-au prevăzut 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate de cazare, deci un total de 6 locuri de parcare pentru unitățile de cazare de tip pensiune/cabană, la care s-a adăugat un loc de parcare pentru vizitatori și unul pentru personal.

TOTAL locuri de parcare propuse = 8



Secțiune b-b
PROFIL STRADAL PROPUȘ
NR. CAD. 41382



S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.
Tel: 0726 869 939 E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com
CUI: 36822584
NR. REG. COM.: J 22/2593/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
COORDONATOR URBANISM	arh. Smaranda Dobre	
PROIECTAT	arh. Smaranda Dobre	
	arh. Anca Irimiea	
DESENAT	arh. Anca Irimiea	

SCARA 1:500

DATA 06.2025

Titlu proiectului: Intocmire documentație PUZ+RLU - Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte
Amplasament: Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, str. Chilia (Extravilan) fn., CF 41382, NC 41382

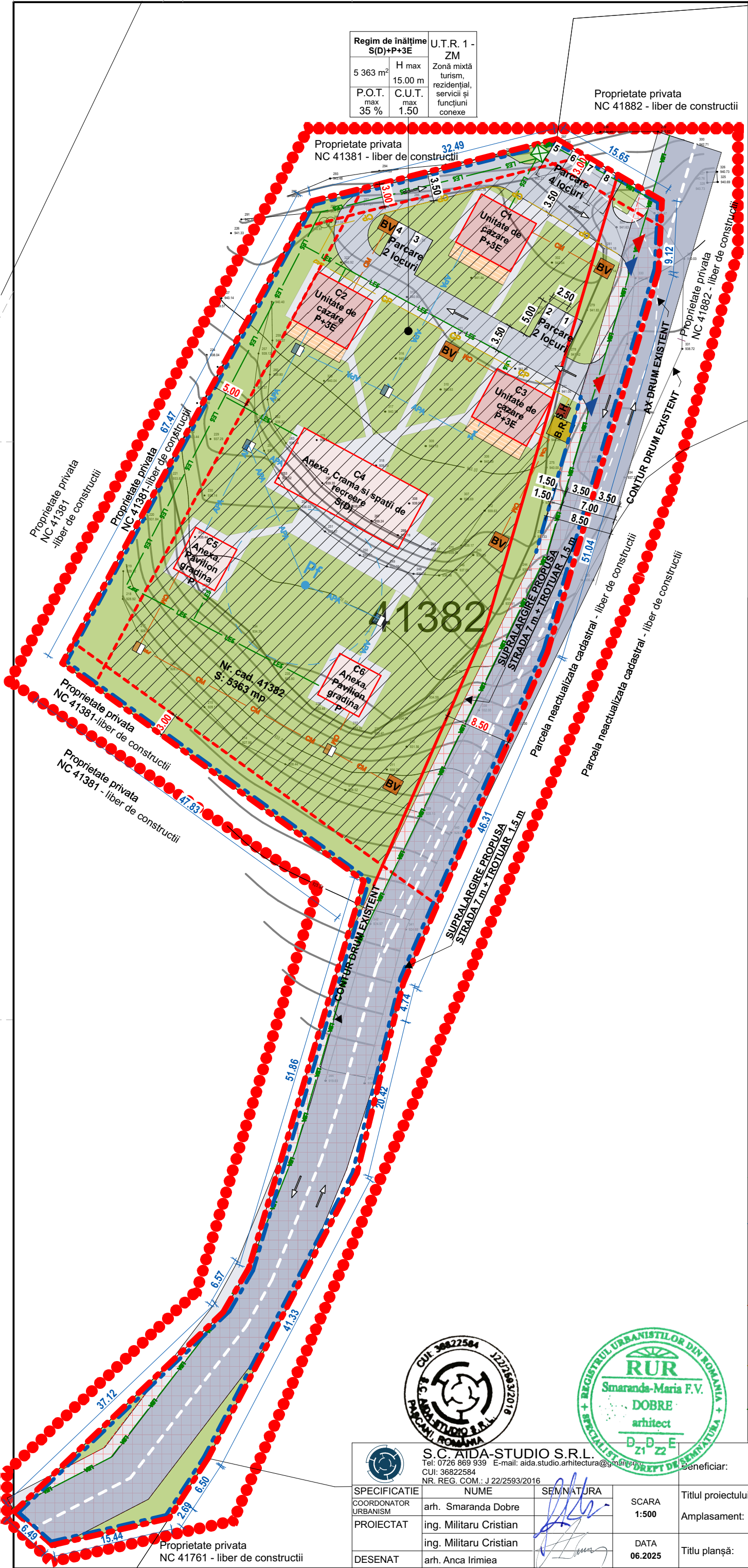
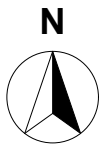
Titlu planșă: Propunere mobilare urbana

PROIECT NR. 23/06.2025

FAZA P.U.Z.

PLANSA NR. U3

Regim de înălțime S(D)+P+3E		U.T.R. 1 - ZM
5 363 m ²	H max 15.00 m	Zonă mixtă turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe
P.O.T. max 35 %	C.U.T. max 1.50	



LEGENDĂ

LIMITE:

- Limită zonă studiată prin P.U.Z.
- Limita terenului studiat prin P.U.Z.
- Limită U.T.R.
- Limită cărți funciare în sistem local

REGLEMENTĂRI

- Regim de aliniere principal
- Retrageri laterale și posterioare
- Zonă edificabilă - maximă

FUNCȚIUNI (MOBILARE URBANĂ)

- Funcțiuni turistice- unități de cazare de tip pensiune/cabane, unități tip cazare cu sau fără alimentație publică etc.
- Funcțiuni conexe - anexe tip spa, cramă, agrement, servicii complementare etc.

CIRCULAȚII

- Căi rutiere - contur propus
- Circulații de incintă propuse
- Circulații pietonale propuse
- Zona propusa pt amenajare cale rutieră

ACCES

- Acces pietonal
- Acces auto

REGLEMENTĂRI EDILITARE

REȚELE EDILITARE EXISTENTE

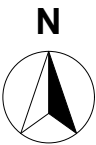
- Rețea electrică aeriană

REȚELE EDILITARE PROPUSE

- Conducta apă potabilă propusă
- Cămin apometru propus (CA)
- Puț forat propus (PF)
- Rețea de canalizare menajeră propusă
- Bazin vidanjabil hidroizolat (BV)
- Separator de hidrocarburi (SH)
- Rețea de canalizare pluvială propusă
- Bazin de retenție (BR)
- Rețea electrică subterană propusă



S.C. AIDA-STUDIO S.R.L. Tel: 0726 869 939 E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com CUI: 36822584 NR. REG. COM.: J 22/2593/2016			Beneficiar:	Groza Alina-Ioana	PROIECT NR. 23/06.2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiectului:	FAZA P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Smaranda Dobre		1:500	Amplasament:	
PROIECTAT	ing. Militaru Cristian			Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, str. Chilia (Extravilan) fn., CF 41382, NC 41382	PLANSĂ NR. U4
DESENAT	ing. Militaru Cristian		DATA 06.2025	Titlu planșă:	
	arh. Anca Irimiea			Reglementări - Echipare edilitară	



Regim de înălțime S(D)+P+3E		U.T.R. 1 - ZM Zonă mixtă turism, rezidențial, servicii și funcțiuni conexe
5 363 m ²	H max 15.00 m	
P.O.T. max 35 %	C.U.T. max 1.50	

Proprietate privata
NC 41882 - liber de constructii

Proprietate privata
NC 41381 - liber de constructii

41382

Nr. cad. 41382
S: 5363 mp

PROYECTO DE LEY

7. **THEIR EXISTENCE**

DESE

LEGENDĂ

LIMITE:

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | Limită zonă studiată prin P.U.Z. |
|  | Limita terenului studiat prin P.U.Z. |
|  | Limită U.T.R. |
|  | Limită cărți funciare în sistem local |

FUNȚIUNI (MOBILARE URBANĂ)

- | | |
|---|--|
|  | Funcțiuni turistice- unități de cazare de tip pensiune/cabane, unități tip cazare cu sau fără alimentație publică etc. |
|  | Funcțiuni conexe - anexe tip spa, cramă, agrement, servicii complementare etc. |

ACCESE

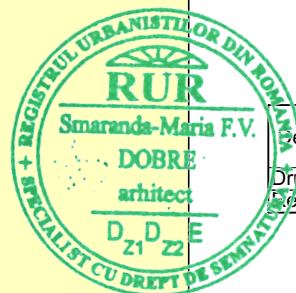
-  Accés pietonal
 Accés auto

TIPURI DE PROPRIETĂȚI:

-  Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
-  Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice cedate pentru realizarea circulațiilor

Tabel obiective de utilitate publică

Denumire lucrare	Cat. de interes
Drum acces	local
Proteje edilitare existente	local



 S.C. AIDA-STUDIO S.R.L. Tel: 0726 869 939 E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com CUI: 36822584 NR. REG. COM.: J 22/2593/2016			Beneficiar: Groza Alina-Ioana		PROIECT NR. 23/06.2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	Titlul proiectului: Întocmire documentație PUZ+RLU - Introducere teren în intravilan în scopul construirii unui complex cu funcțiuni mixte Amplasament: Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, str. Chilia (Extravilan) fn., CF 41382, NC 41382	FAZA P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Smaranda Dobre				
PROIECTAT	arh. Smaranda Dobre		DATA 06.2025	Titlu planșă: Proprietatea asupra terenurilor	PLANSĂ NR. U5
	arh. Anca Irimiea				
DESENAT	arh. Anca Irimiea				