

ANUNT



PRIMĂRIA COMUNEI BOROAIĂ anunță publicul despre intenția și propunerile documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru „Reactualizare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 56 din 22.12.2021 în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 13020 mp teren aflat în proprietate privată, în suprafață de 8820 mp, C.F. 37464 identic cu parcela cadastrală notată cu numărul 37464 și teren în suprafață de 4200 mp, C.F. 36246 identic cu parcela cadastrală cu nr. 36246 situate în extravilanul comunei Boroaia, sat. Boroaia, județul Suceava inițiator Covataru Felicia și Covataru Cristinel – Ovidiu.

Documentația de urbanism poate fi consultată de luni până vineri între orele 9:00 – 13:00 la sediul Primăriei comunei Boroaia- Compartimentul urbanism -, pe site-ul www.comuna.boroaia.ro la secțiunea „Anunțuri” și la Avizierul Primăriei Boroaia aflat la intrarea principală din sediul instituției.

Observațiile referitoare la documentația de urbanism se primesc până la data de – **09.12.2024** la registratura Primăriei Comunei Boroaia, de luni până vineri sau pe adresa de e-mail primaria.boroaia@yahoo.com.

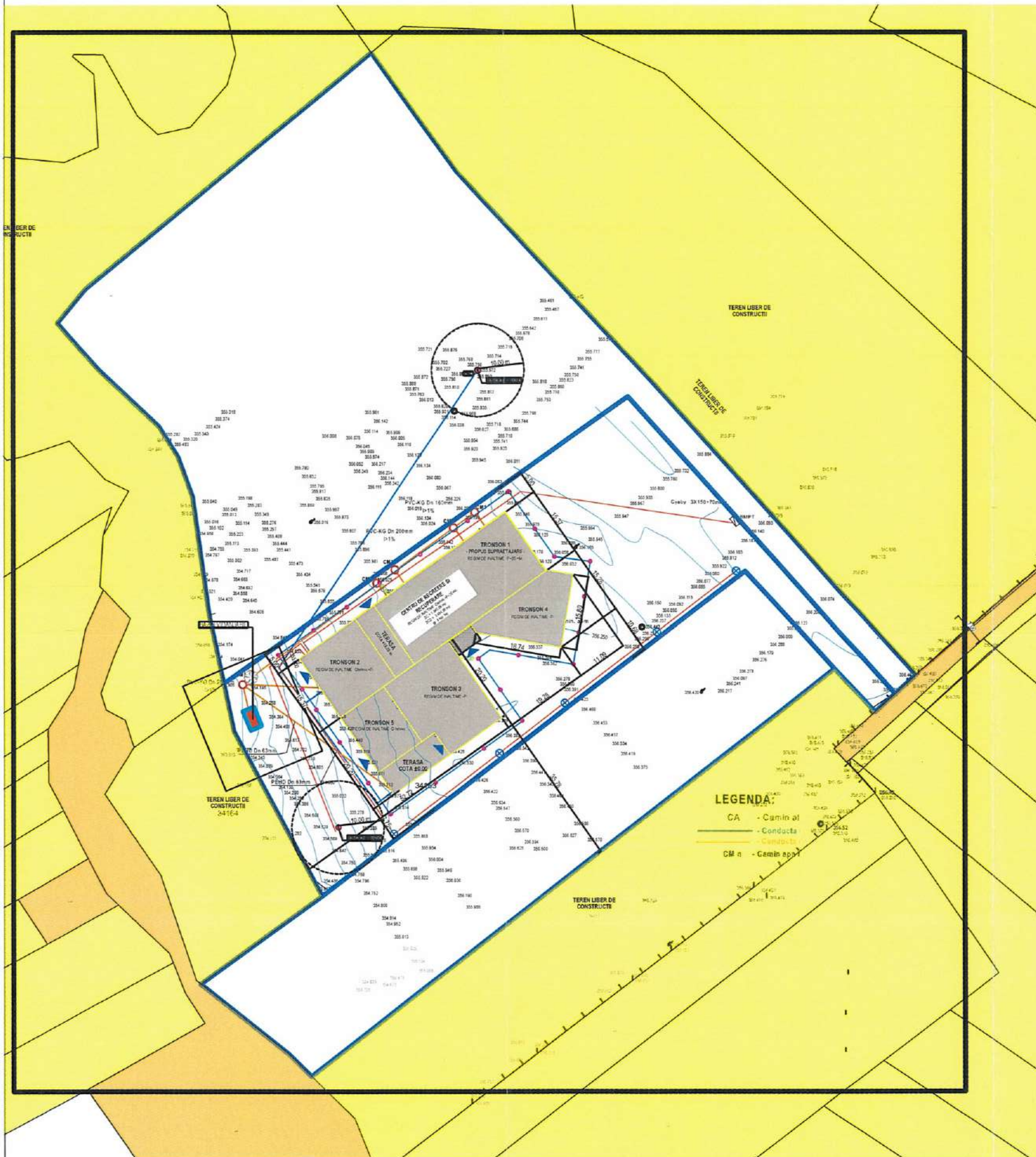
Răspunsul la observațiile transmise va fi trimis în scris.

Responsabil cu informarea și consultarea publicului: Compartimentul urbanism - Primăria Comunei Boroaia, str. Înv. Vasile Tomegea, nr.651, tel. 0230 548015.

REGLEMENTARI-ECHIPARE EDILITARA

LEGENDA:

- CA - Camin alimentare cu apa
- Conducta apa rece PEHD
- Conducta canalizare menajera
- CM n - Camin apa menajera
- SG - Separator grasimi 5l/s
- traseu coloana electrica
- bloc de masura si protectie trifazat
- tablou electric
- corp de iluminat pe stalp 100W led
- paratraset cu element de amorsare catarg $2\frac{1}{2}$ " 2m se va amplasa in punctul cel mai inalt al cladirii
- platband OL-Zn 40X4 cu electrozi OL Zn 2" *1,8m subteran - 0.8m



CERINTA: NR./DATA: VERIFICATOR/EXPERT:

PROIECTANT GENERAL



SC AVENSIS COMPANY SRL - SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA
Str. Ion Neculce Nr. 4, Municipiul Suceava, Judet Suceava
Tel./Fax.: 0330402634 Mobil: 0726986956

(Acest document este proprietatea intelectuala a societatii "AVENSIS COMPANY",
folosirea acestuia fiind permisa numai cu acordul autorului)

PROIECT NR.1409/2024

BENEFICIAR:

COVATARU FELICIA

COVATARU OVIDIU CRISTINEL

DENUMIRE PROIECT:

REACTUALIZARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 56
DIN 22.12.2021 IN VEDEREA INTRODUCERII IN
INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 13020 MP

AMPLASAMENT:

COMUNA BOROIA, JUDET SUCEAVA

COORDONATOR: Arh. GUSĂ DAIANA

PR. ARHITECTURA: Arh. ADAMOVICI S.

DESENAT: Tehn. CORNESCHI A.

VERIFICAT:

FAZA PROIECT: P.U.Z.

DATA: 2024

TITLU PLANSA:

REGLEMENTARI-ECHIPARE EDILITARA

SCARA:

1:1000

PLANSĂ NR:

3



SITUATIE EXISTENTA

STRUCTURA FUNCTIONALA REGIM TEHNIC EXISTENT

Ampasament = 18714,00 mp
Ac = 1.340,09 mp
Ac D = 3484,39 mp
Locuri parcare = 13 Locuri
P.O.T. = 7,16%
C.U.T. = 0,18



LIMITE SI PARCELAR

LIMITE CADASTRALE IMOBILE CARE AU GENERAT PUZ
 LIMITA ZONA STUDIATA

ZONIFICARE EXISTENTA

IMOBILE EXISTENTE
 TEREN PRIMARIA BOROIA
 TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE
 TEREN ANALIZAT

DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	La partea de SUD circulatia carosabil cu imbracaminte pietruita	Propuneri de racordare la calea de circulatie in conformitate cu legislatia in vigoare
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENULUI	Cadruul construit este definit, constructii in stare buna.	
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidential existenta unor riscuri naturale sau antropice.	Investitia nu va influenta calitatea factorilor de mediu.
UTILITATI	In zona studiata exista utilitati necesare bunei functionari a investitiei propuse: energie electrica	Realizarea utilitatilor edilitare pe amplasamentul investitiei propuse, prin racord la retelele existente in zona.

CERINTA: NR./DATA: VERIFICATOR/EXPERT:

PROIECTANT GENERAL



SC AVENSIS COMPANY SRL - SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA
Str. Ion Neculce Nr. 4, Municipiul Suceava, Judet Suceava
Tel./Fax.: 0330402634 Mobil: 0726986956

(Acest document este proprietatea intelectuala a societatii "AVENSIS COMPANY", folosirea acestuia fiind permisa numai cu acordul autorului)

PROIECT NR.1409/2024

BENEFICIAR:

COVATARU FELICIA
COVATARU OVIDIU CRISTINEL

DENUMIRE PROIECT:

REACTUALIZARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 56
DIN 22.12.2021 IN VEDEREA INTRODUCERII IN
INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 13020 MP

AMPLASAMENT:

COMUNA BOROIA, JUDET SUCEAVA

COORDONATOR: Arh. GUSĂ DAIANA

PR. ARHITECTURA: Arh. ADAMOVIĆ S.

DESENAT: Tehn. CORNESCHI

VERIFICAT:

FAZA PROIECT: P.U.Z.

DATA: 2024

TITLU PLANSA:

SITUATIA EXISTENTA

SCARA:

1:1000

PLANSA NR:

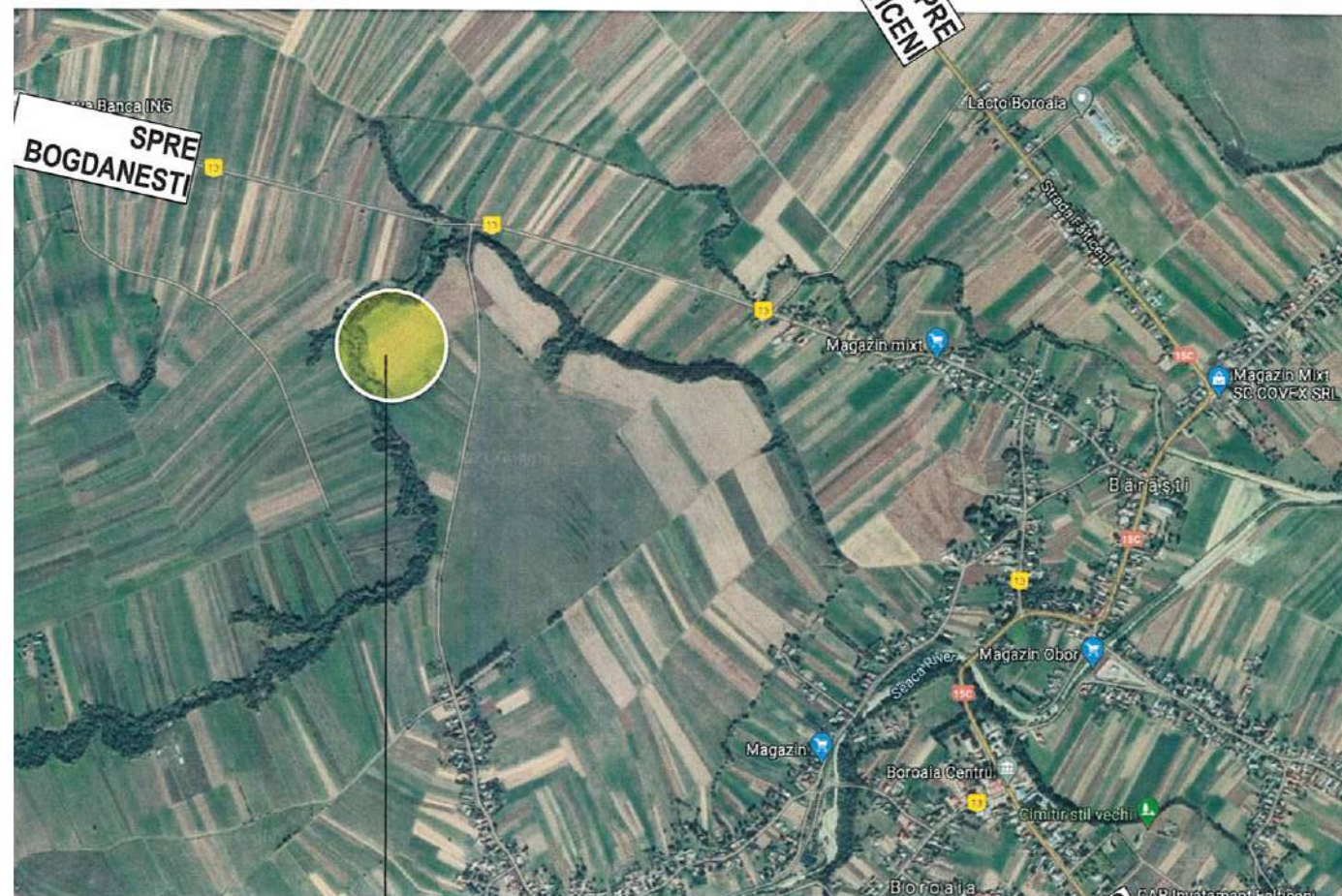
1



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



SPRE
FALTICENI



AMPLASAMENT STUDIAT

SPRE TG.
NEAMT

CERINTA: NR./DATA: VERIFICATOR/EXPERT:

PROIECTANT GENERAL



SC AVENSIS COMPANY SRL - SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA
Str. Ion Neculce Nr. 4, Municipiul Suceava, Judet Suceava
Tel./Fax.: 0330402634 Mobil: 0726986956

(Acest document este proprietatea intelectuala a societatii "AVENSIS COMPANY",
folosirea acestuia fiind permisa numai cu acordul autorului)

PROIECT NR.1409/2024

BENEFICIAR:

COVATARU FELICIA

COVATARU OVIDIU CRISTINEL

DENUMIRE PROIECT:

REACTUALIZARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 56
DIN 22.12.2021 IN VEDEREA INTRODUCERII IN
INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 13020 MP

AMPLASAMENT:

COMUNA BOROIA, JUDET SUCEAVA



COORDONATOR: Arh. GUSĂ DAIANA

PR. ARHITECTURA: Arh. ADAMOVICI S.

DESENAT: Tehn. CORNESCHI A.

VERIFICAT:

FAZA PROIECT: P.U.Z.

DATA: 2024

TITLU PLANSĂ:

PLAN DE AMPLASARE IN ZONA

SCARA:

1:5000

PLANSĂ NR:

PLANSĂ 0

DENUMIRE LUCRARE: Elaborare PUZ conf. Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată –
Reactualizare PUZ aprobat prin HCL NR. 56 din 22.12.2021 în
vederea introducerii în intravilan a unei suprafețe de teren .

AMPLASAMENT: sat.Boroaia, comuna Boroaia , județul Suceava

BENEFICIAR : Covataru Felicia si Covataru Cristinel – Ovidiu , sat.
Barasti , com.Boroaia ,jud. Suceava

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG al comunei Boroaia și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG al comunei Boroaia, pentru zona ce face obiectul PUZ. Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU AFERENT PUZ ESTE STRUCTURAT ASTFEL:

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.;
- 1.2. Baza legală a elaborării;
- 1.3. Domeniul de aplicare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii; 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent

P.U.Z. Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare / aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Locală de Urbanism, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000;

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (*actualizată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000;

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

- permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor cuprinse în limita zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Terenurile care nu sunt cuprinse în zona reglementată de prezentul PUZ nu sunt afectate de prevederile RLU aferente acestuia.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. comuna Boroaia aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al comunei Boroaia nr. 22/30.06.2020, amplasamentul este situat în UTR 1/PUZ – Zona centrală cu funcțiuni mixte.

În consecință, pentru urbanizarea acestor terenuri este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- existent UTR 1/PUZ – Zonă centrală cu funcțiuni mixte
- propunere pentru terenul identificat prin CF nr. 36246, nr. Cad 36246, în suprafață de 4200 mp și pentru teren identificat prin CF. Nr. 37464, nr. Cad 37464, în suprafață de 8820 mp – proprietar Covataru Felicia și Covataru Cristinel Ovidiu se propune instituirea zonei LcP - Zona locuințe cu regim mic de înălțime.

Se mențin reglementările P.U.G. - ULc/PUZ

- Zonă de locuit cu regim mic de înălțime
- reorganizarea acceselor existente și propuse pe amplasamentul care a generat PUZ - definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate, respectiv zonele de protecție instituite.
- definirea înălțimii maxime a construcțiilor și a celorlalte caracteristici obligatorii ale construcțiilor ;

- nu se propune modificarea indicilor urbanistici (POT , CUT , regim maxim de înălțime,)

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prevederile cuprinse în

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat prin PUZ.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prevederile urbanistice propuse, prin Planul Urbanistic Zonal pentru zona reglementată, propun aprofundarea reglementărilor urbanistice prevăzute în Planul Urbanistic General al Comunei Boroaia .

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară, categoria de folosință a terenurilor. Se modifică regimul de încadrare a terenului în intravilan.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit Zona studiată este ferită de surse de poluare și nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Spațiile verzi amenajate sunt constituite din spațiile verzi amenajate în interiorul zonei reglementate, având un sol natural cu adâncime de minim 70 cm.

Investiția propusă, în zona reglementată, va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor, în mod organizat atât pe perioada execuției construcțiilor cât și pe perioada de funcționare a acestora, în baza contractului cu o firmă specializată de salubritate.

Pe zona reglementată nu se vor accepta construcții cu funcțiuni care să pună în pericol mediul înconjurător.

Nu se vor accepta funcțiuni care să presupună posibilități de folosire a substanțelor poluante. Sunt interzise orice deversări de substanțe periculoase în solul natural. Se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, a apelor menajere și a apelor provenite din funcționarea aparatelor de condiționare și deversarea acestora în rețeaua municipală de canalizare. Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe zona reglementată se va face doar cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat. Se interzice amplasarea de construcții cu altă destinație decât cea prevăzută pe zona perimetrului reglementat în Planul Urbanistic Zonal.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pe terenul pe care se intenționează amplasarea construcției. Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor eventuale riscuri.

Condițiile urbanistice privitoare la amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile parcelelor, asigurarea de spații verzi și împrejmuiri vor fi detaliate în capitolul „4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale”

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea tuturor condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

În cadrul zonei reglementate prin PUZ a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “Plan reglementări urbanistice zonificare”.

Pentru construirea de platforme carosabile sau pietonale, rampe de acces la garaj, panouri publicitare, împrejmuiri, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil. Retragera construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va avea în vedere distanțele impuse de prezentul regulament de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zonă.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. Staționarea autovehiculelor Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop, subteran sau suprateran.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcelă permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale Suprafața studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:

- existent Ulc/PUZ – Zonă de locuințe individuale , cu P – P +1,2 niveluri retrase de la aliniament , cu regim de construire discontinuu si zona de extinderi

- propunere pentru terenul identificat prin CF nr. 36246, nr. Cad 36246,]n suprafață de 4200 mp și terenul identificat prin CF. Nr. 37464, nr. Cad 37464, in suprafată de 8820 mp – proprietar Covataru Felicia si Covataru Cristinel -Ovidiu se propune instituirea zonei Lci - Zona locuințe individuale , cu P – P+1, 2 NIVELURI.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. Secțiunea 1

- Generalități.

Caracterul zonei Teren reglementat prin PUZ:

- a) Teren care a generat PUZ -CF nr. 36246 nr. Cad 36246 cu o suprafață de 4200 mp și CF. Nr 37464 nr. Cad 37464 cu o suprafață de 8820 mp – proprietar Covataru Felicia si Covataru Cristinel -Ovidiu
- b) Alte terenuri in zona reglementata

c) Alte terenuri in zona studiata:

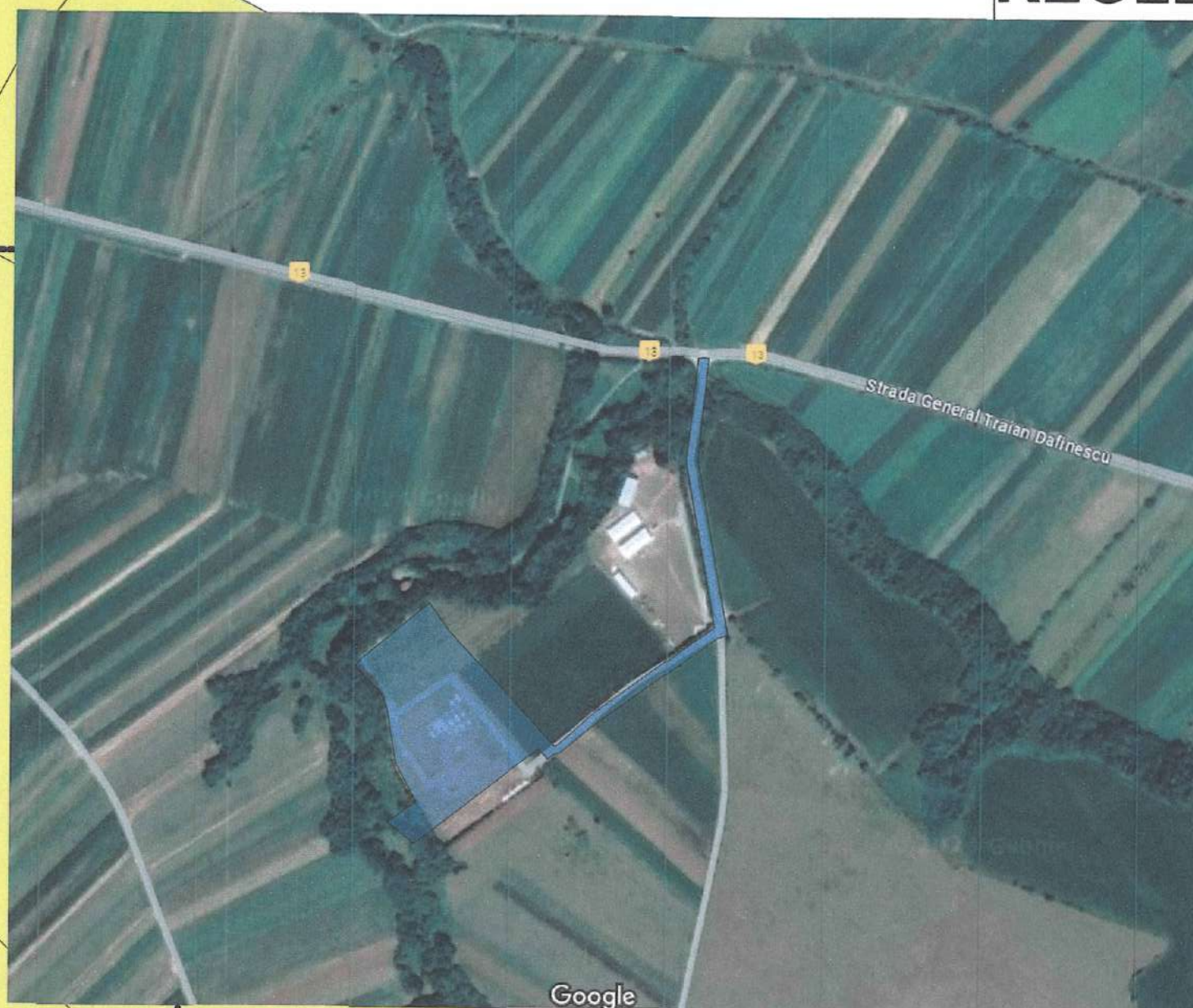
- Teren NC. 36241 Teren liber de constructii
- Teren NC. 35258 Teren liber de constructii
- Teren NC.36244 (SPORADIC CF. 30991) Teren cu constructii
- Teren NC. 36247 Teren liber de constructii
- Teren NC. 34990 Teren liber de constructii
- Teren NC. 36245 Teren liber de constructii

COMUNA BOROAIA 2024

ÎNTOCMIT,
INSP.URBANISM
HIRGAU DANIELA



REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICAR

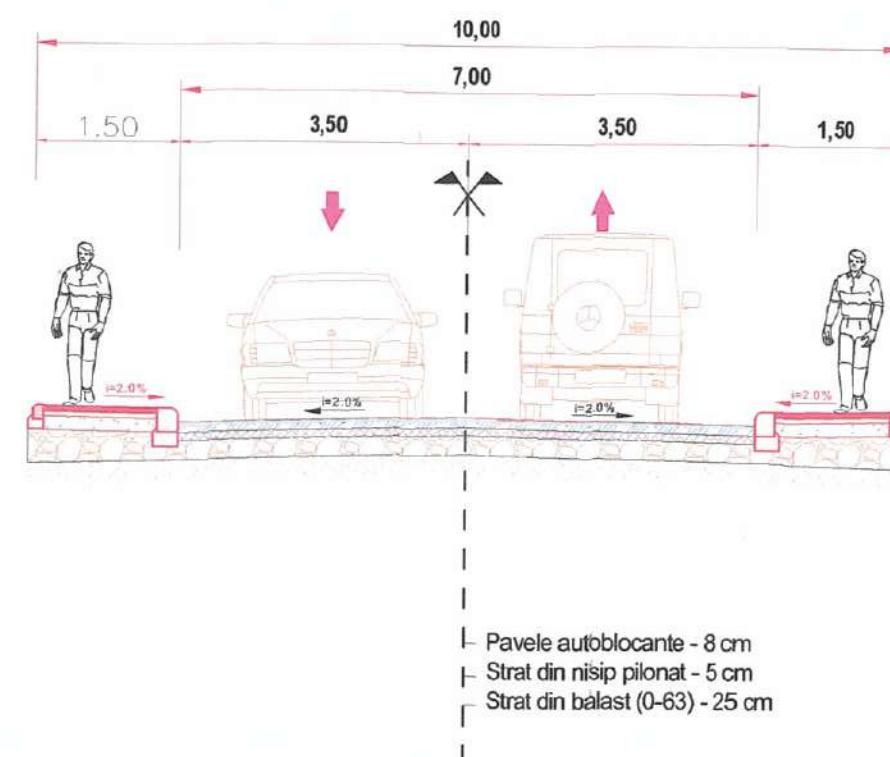


STRUCTURA FUNCIONALĂ

REGIM TEHNIC EXISTENT

Ampasament	= 18714,00 mp
Ac	= 1.340,09 mp
Ac D	= 3484,39 mp
Locuri parcare	= 13 Locuri
P.O.T.	= 7,16%
C.U.T.	= 0,18

PROFIL TRANSVERSAL DRUM INCINTA



ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

retrageri obligatorii = stradal - se va reglementa prin PUZ

4,00 m fata de limita Est

5,00 m fata de limita Nord

2,00 m fata de limita Vest

2,00 m fata de limita Sud

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ

pietonale - se va reglementa prin PUZ;

parcaje - 35 locuri parcare

INDICI URBANISTICI-CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCL 56/22.12.2021

P.O.T. MAXIM PROPUȘ = 30%

C.U.T. MAXIM PROPUȘ = 0.50