

Volumul II
REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) constituie un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Acesta stabilește regulile de ocupare a terenurilor din zona care face obiectul PUZ, în vederea realizării obiectivului **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU NC 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE.**

Astfel, prezentul RLU este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

Prin aplicarea regulilor din RLU se va asigura concilierea intereselor beneficiarilor cu cele ale colectivității.

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și RLU aferent constituie un act de autoritate a administrației locale.

1.2. Baza legală a elaborării PUZ

Documentația de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal* aprobat prin *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000*.

Elaborarea RLU are la bază următoarele documente legale și normative:

- *Legea nr. 50/1991 privind Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor* (cu completările și modificările ulterioare);
- *Legea nr. 7/1996 a Cadastrului Imobiliar și a publicității imobiliare* (cu completările și modificările ulterioare);
- *Legea nr. 137/1995 privind Protecția mediului* (cu completările și modificările ulterioare);
- *Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind Regimul drumurilor*;
- *Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru Aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*;
- *Codul civil*;
- *Legea 422/2001 privind Protejarea monumentelor istorice*;
- *Ordinul 2701/2010 privind Informarea și consultarea publicului*;

Documentațiile de rang superior elaborate și/sau aprobate anterior elaborării PUZ:

PUG al comunei Fundu Moldovei, aprobat prin HCL 61/2015

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la **introducerea în intravilan a unei suprafețe din parcela identificată cu NC 36669 pentru construirea unei locuințe cu regim de înălțime D+P+M și anexe, sat Botușel, comuna Fundu Moldovei** pe terenul delimitat și reglementat prin PUZ (a se consulta Planșa nr. U3. – *Reglementări urbanistice: zonificare*).

RLU devine act de autoritate al administrației publice locale, în momentul în care este aprobat prin hotărâre de Consiliu Local; aprobarea se realizează pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, obținute.

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Noua intervenție urmărește să nu deprecieze calitatea mediului natural și al echilibrului ecologic. Zona studiată este una în curs de urbanizare, în care nu există construcții cu valoare de monument istoric.

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

Amplasarea construcției pe teren se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcției se va realiza cu condiția respectării valorilor (maxime) indicatorilor urbanistici POT și CUT, stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientare față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor propuse se va face respectând condițiile și recomandările de *orientare față de punctele cardinale*, potrivit RGU și în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic¹).

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Durata minimă de însorire și iluminat natural impusă de normele sanitare este de **minim 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă**, a tuturor încăperilor de locuit, respectiv de o oră pentru celelalte funcțiuni.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale pentru construcțiile de locuit:

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a bucătăriilor, a spațiilor tehnice și/sau de depozitare.

2.3.2. Orientare față de aliniament

Nu este cazul.

¹ confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

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

Se recomandă respectarea unei retrageri de 19.70 m față de limita posterioară a parcelei. Retragerea propusă față de limitele laterale este de 18.90 m (față de limita de nord-est), 14.00 m (față de limita de est) și 39.21 m față de limita de sud.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de cealaltă pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă există acces direct la drumurile publice², în conformitate cu destinația construcției, și care să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

2.4.2. Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent PUG care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții.

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

Se vor respecta prevederile art. 30 alin. (1), (2) din HG 525/1996, potrivit căruia, autorizarea executării parcelărilor este permisă doar dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- (a) front la stradă de min. 8.00 m pentru clădiri înșiruite și de min. 2.00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- (b) suprafața minimă a parcelei de 150.00 mp pentru clădiri înșiruite, și respectiv, de min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- (c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

²accesul carosabil direct sau prin servitute din căile publice de circulație, la parcelă (potrivit RGU art.24).

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

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

Spatiile rezultate după construirea locuințelor și a aleilor de acces vor fi plantate cu gazon. Se recomandă plantarea de arbori cu foliaj lat pentru umbră mai accentuată pe latura de sud a parcelei.

2.7.2. Împrejurimi

Pentru amplasamentul care face obiectul prezentului PUZ, se vor realiza împrejurimi pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitățile de realizare a acestora în vederea asigurării protecției private (evitarea intruziunilor) precum și a relațiilor de vecinătate, sunt detaliate în secțiunile următoare, din prezentul RLU.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Pornind de la precizările și clarificările realizate în capitolul anterior, prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde prevederi la nivelul **zonei de locuințe (L)**, care cuprinde locuințe individuale existente, cu regim de înălțime max. P+2E și locuințe propuse cu regim de înălțime max. P+1, 2E.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. Caracterizarea generală a zonei

Zona este caracterizată de prezența funcțiunii rezidențiale de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar relativ neomogen, ca rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele de dimensiuni medii și mari specifice zonelor de munte). Clădirile de locuit sunt locuințe individuale existente, majoritatea construite pe parter de tip rural sau semiurban. Sporadic se întâlnesc și construcții cu regim de înălțime P+1E.

4.2. Utilizare funcțională

4.2.1. Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- construcții de locuințe;
- construcții anexe gospodărești;
- construcții și amenajări aferente funcțiunilor complementare admise.

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, în următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea să se desfășoare doar în interiorul clădirii;

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Acest acord este necesar și pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

4.2.3. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează volume semnificative de trafic de persoane și mărfuri, cu program prelungit după orele 22.00, incompatibile cu funcțiunea dominantă de locuire individuală;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- anexe pentru creșterea animalelor și pentru producție de subzistență;
- depozitare *en-gros*;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane³ în afara zonelor special amenajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Terenul reglementat are suprafață totală de 4500.00 mp și are următoarele **vecinătăți imediate**:

- **la nord** - teren proprietate privată identificat cu NC 33377;

³*Precolectare primară* - colectarea la locul de producere a reziduurilor menajere (precolectarea primară) se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează reziduurile menajere din locuință; reziduurile nu se colectează direct în recipient ci într-o pungă de polietilenă aflată în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului.

Precolectare secundară - strângerea și depozitarea provizorie a pungilor cu deșeuri menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv - conform OMS privind *Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* din 04.02.2014 Cap. V. *Norme de igienă referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide*, art. 38.

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

- **la sud** - teren proprietate privată identificat cu NC 36670, care a fost dezmembrat ulterior în parcelele identificate cu NC 37175 (care a intrat în proprietatea beneficiarului) și 37176;
- **în est** - teren proprietate privată identificat cu NC 34613;
- **la vest** - teren proprietate privată identificat cu NC 32286.

Parcela are forma unui trapez dreptunghic, cu unghiul drept format între laturile sale de est și de sud. Dimensiunile sale sunt de 58.65 m (pe latura de vest), 73.55 m (pe latura de sud), 54.80 m (pe latura de est) și 91.25 m (pe latura de sud), așa cum rezultă și din planșa U3 – *Reglementări urbanistice: zonificare*.

Așa cum reiese din cele prezentate anterior, terenul respectă prevederile art. 30 din HG 525/1996 cu privire la condițiile care trebuie respectate cumulativ în vederea autorizării execuției parcelării propuse, detaliate anterior la pctul 2.6. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții*.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor

Construcția se va amplasa retras față de limitele de proprietate, astfel:

- 19.30 m respectiv 18.90 m față de limita de nord-est;
- 30.30 m respectiv 39.21 m față de limita de sud;
- 14.00 m față de limita de est;
- 19.70 m față de limita de vest.

Pentru o înțelegere mai clară a modului de amplasare a construcției pe teren se va consulta planșa U3 – *Reglementări urbanistice: zonificare*.

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

4.3.5. Circulații și accese

Accesul pe parcelă se va realiza printr-un drum nou creat pe proprietatea beneficiarului (parcelele identificate cu **CF 36669**, **CF 37175** și **CF 37179**).

Accesul pe parcelă se va realiza printr-un drum nou creat pe proprietatea beneficiarului (parcelele identificate cu **CF 36669**, **CF 37175** și **CF 37179**). Acesta va avea o lungime totală de cca. 429.00 m. Tronsoanele de drum realizate pe parcelele identificate cu **CF 36669**, **CF 36670** (dezmembrată ulterior în parcelele identificate cu **CF 37175** și **CF 37176**) și **CF 32343** (dezmembrată ulterior în parcelele identificate cu **CF 37178** și **CF 37179**) au o lățime a profilului de **7.00 m**.

Lățimea de 7.00 m pentru tronsonul de drum realizat pe parcela identificată cu **CF 37179**, va putea fi asigurată astfel: drumul realizat pe parcela beneficiarului (CF 37179) va avea lățimea

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

de 5.00 m (pe o lungime de cca. 50 m), urmând diferența până la 7.00 m să fie asigurat pe parcela identificată cu **CF 32343** (dezmembrată ulterior în parcelele identificate cu **CF 37178** și **CF 37179**) proprietate a ȚÂMPĂU RODICA, asupra căreia beneficiarului i-a fost acordat drept de trecere cu iciorul, mașina și orice atelaje cu tracțiune mecanică și manuală cu titlu gratuit, prin intermediul unui act notarial anexat la prezenta documentația. Deși parcela a fost dezmembrată ulterior în imobilele identificate cu **CF 37179** (proprietate a beneficiarului) și **CF 37178**, servitutea de trecere se menține și figurează în cărțile funciare ale imobilelor rezultate.

Acesta va avea o înclinație de maxim 12.00% și va fi astfel conformat pentru a nu împiedica accesul mijloacelor speciale de intervenție.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

Staționarea de lungă durată autovehiculelor se admite doar în interiorul parcelei, în spații special amenajate, deci în afara circulațiilor publice.

Porțile de intrare în incinte se vor dispune retras față de aliniament pentru a permite staționarea de scurtă durată a autovehiculelor, fără a incomoda circulația rutieră.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis al clădirilor este **D+P+M**, iar înălțimea lor totală nu va depăși **12.00 m**.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lot exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei. Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFETE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

Parcela dispune de o platformă destinată colectării deșeurilor menajere, accesibil din drumul de acces.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Spațiile verzi amenajate pe solul natural vor ocupa o suprafață de **min. 30%** din suprafața sa totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele exterioare cu îmbrăcăminte de orice tip intră în categoria spațiilor libere.

4.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

P.O.T. propus = 5.45 % < 15% admis cf. PUG

C.U.T. propus = 0.13 < 0.14

P.O.T. maxim = 15%

V. CONDIȚII DE AVIZARE

Construcțiile și amenajările rutiere propuse se vor autoriza în conformitate cu legislația în vigoare.

Coordonator urbanism:
dr. arh.-urb. Ruxandra SĂLĂVĂSTRU

