

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 1

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament de urbanism a fost elaborat în baza:

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R.525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Ghidul de elaborare și aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000,
- Ghidul de elaborare a conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000,
- prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Aroneanu.
- Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul și extravilanul comunei Fântâna Mare ce se constituie ca **Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe** și se aplica unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Intocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 2

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa U2 - Reglementări Urbanistice

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

2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere și industriale se va face printr-o rețea de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate menajere nevătămătoare populației.

- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- Instalațiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și se întrețin în unitățile inspecției sanitare teritoriale.

- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protejare a mediului.

- Precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu polueze sursele locale de apă.

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Intocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 3

- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536 / 23.06.1997.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în afara intravilanului

- Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:
- Surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă
- Surse de suprafață – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosință și numai după tratare – apă potabilă.
- Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:
 - Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
 - Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare
- Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:
 - 50 l / om / zi – instalații locale
 - 100 l / om / zi – instalații centrale
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
- Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor astfel :
 - Amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
 - Împrejmuirea pe o rază de 3 m
 - Taluzarea terenului din jur în pantă (4 – 5 cm la m) spre exterior și impermeabilizarea (betonare)
 - Impermeabilizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri de circa 70 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul solului
 - Distribuția apei trebuie să fie continuă
 - Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

3. SALUBRITATE – GENERALITĂȚI

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 4

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta urbanistic, funcțional și compozițional cadrul construit.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele în care proprietarii sunt prezenți la domiciliu. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi efectuate astfel încât să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea ansamblului.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

4. 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 articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Intocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 5

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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. 23 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 aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament în cazurile:
- Înscrisoare 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: 4 – 6 m

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Intocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 6

- Facilitatea creerii 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

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau de servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stînga – dreapta.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
 - 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,
- precum și dacă sunt asigurate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4 m în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite
- 6 m în cazul în care o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H / 2$, dar nu mai puțin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6 m.

Sunt interzise cuplările de calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă. Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă poluantă, mai ales în zona centrală sau perimetrală acesteia.

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

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 7

inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanța minimă acceptată dintre clădiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

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 stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.)

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Rețelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde există conducte magistrale de gaz, țigei, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

- Acolo unde nu există rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a realizării de bazine vidanjabile hidroizolate individuale sau de grup.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 8

Se vor menține parcelele actuale, în special în zonele unde dimensiunile loturilor și trama stradală determină carcaterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor cu forme geometrice neregulate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 30 % din suprafața de aliniament și clădiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 30 cm iar cea superioară de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 9

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și extinderea intravilanului localității Fântâna Mare, având în vedere faptul că o parte din terenul studiat se află în extravilan.

Terenul studiat este amplasat în Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446 (drum acces, cedat de beneficiar fondului public), 33451 (drum acces, cedat de beneficiar fondului public), conform planului de încadrare în zonă scara 1:1000.

Terenul analizat, cu o suprafață de 20 224,00 mp, din care doar 17 941 mp aparțin beneficiarului și fac obiectul PUZ-ului, ce prezintă o planeitate aproximativă, este compus din :

- 2 parcele aflate în proprietatea beneficiarilor, conform CVC nr 2209/03.11.2011 și Cde schimb nr 193/02.02.2022: nr. cad. 33445, cu suprafața de 9 695,0 mp (dintre care 8 948,0 mp-intravilan și 747,0 extravilan) și nr. cad. 33450 cu suprafața de 8 246,0 (dintre care 3 419,0 mp-intravilan și 4 827,0 extravilan)

- 2 parcele cu destinația de drum, nr cad 33451 (S=678 mp) și nr cad 33446 (S=1605 mp), însumând 2 283,0 mp, teren cedat spre introducere în domeniul public, conform contractelor de donație nr 1790/23.06.2023 și 1789/23.06.2023..Suprafața totală pentru studiul PUZ este de 43,794 mp.

Din punct de vedere al funcțiunilor, terenul studiat este propus a fi încadrat în U.T.R. L2,B **Zona de locuințe individuale**

Reglementările propuse se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni:

UTR L2 B Zona de locuințe individuale:

- Locuințe individuale realizate în regim discontinuu;
- Locuințe individuale cuplate realizate pe limita dintre proprietăți;
- Alei carosabile și pietonale, parcaje auto;
- Utilități pentru funcțiunile sus menționate;
- Clădiri cu destinația de turism

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 10

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- 2.1 Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul furnizorilor de electricitate, respectiv telefonie.
- 2.2 Se permite realizarea de construcții tip anexe gospodărești cu caracter permanent sau provizoriu cu condiția de a se încadra în limitele ariilor construibile.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

- 3.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.
- 3.2 Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 4.1. Terenul studiat este ideal pentru inserția unui ansamblu de locuințe individuale. Accesul auto și pietonal la terenul studiat se va asigura din calea de acces formată din parcelele nr cad 33451 (S=678 mp) și 33446 (S=1605 mp), respectiv din calea de acces nr cad 32488, conform planșei de Reglementări Urbanistice. Terenul studiat are formă poligonală neregulată, cu aspect alungit.
- 4.2. Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente în zona studiată, propunând un nou ansamblu rezidențial pe amplasamentul descris anterior.
- 4.3. **UTR L2,B** Zona de locuințe individuale, ce urmează a fi compusă din 21 parcele destinate construirii de locuințe și căi de acces pentru acestea și spațiu verde, are ca indicatori urbanistici propuși **POT 30%, CUT 0.9.**

Pentru satisfacerea necesităților și activităților solicitate prin tema-program, cele 21 clădiri propuse vor avea un regim de înălțime de D+P+1E/M. Acestea vor fi concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunea propusă, în conformitate cu normele specifice și la standardele de confort actual

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTE

UTR L2, B Zona de locuințe individuale

5.A.1 Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie și are următoarele distanțe:

- Regim de aliniere principal față de axul drumului de acces (nr cad 33451, 33446)
- regimul de aliniere este la 8,5/9,5 m față de axul drumului cu dublu sens
- Regim de aliniere stradal/principal față de limita proprietății

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 11

(aliniament)

-regimul de aliniere este poziționat la 5,0 m față de aliniament.

Clădirile pot avea "ieșinduri" (console, bowindo-uri,etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita aliniamentelor propuse în planșa de regulament U2.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR L2, B Zona de locuințe individuale

Regimul de aliniere posterior:

- poziționat la 5 m/2 m față de limita de proprietate.

Regimul de aliniere lateral al clădirilor:

-Regim de aliniere lateral stânga

- poziționat la 3,0 m față de limita de proprietate a lotului.

-Regim de aliniere lateral dreapta:

- poziționat la 3,0 m/5,0 m față de limita de proprietate a lotului.

6.1. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

6.2. Există posibilitatea amplasării de clădiri cuplate pe limita dintre două parcele, caz în care nu se va mai respecta aliniamentul lateral specificat prin planșa de reglementări urbanistice. Aceste tipuri de clădiri se vor putea realiza numai cu acordul notarial al ambilor vecini.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza prin din drumul de acces adiacent zonei studiate.

7.2. Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu- se în mod special :

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto(daca este cazul).

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. UTR 1: Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor. Sunt propuse cate 2 locuri de parcare pe lot, existând în total 42 locuri de parcare pe terenul analizat.

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 12

8.2. UTR 2: Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei. Sunt propuse cate 1 loc de parcare pentru 100 mp spații comerciale, existând în total 24 locuri de parcare propuse pe terenul analizat.

8.3. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

8.4. Pentru funcțiunea turistică, se va dispune de un număr de locuri de parcare egal cu jumătate din numărul camerelor puse la dispoziție.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

9.1. Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi cea prevăzută prin planșa de reglementări:

- Maxim **7,2 m** la streșină și maxim **9,0 m** la coamă, măsurate de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTN) în aria construibilă. În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

10.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, răspunzând exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2 Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3 Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

11.2 Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

11.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe .

11.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 13

11.6. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma activităților gospodărești se va face cu pubele prin contract cu distribuitorul de servicii de salubritate.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

12.1 Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus și vor ocupa **minim 30%** din suprafață.

12.2 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

13.1 Împrejmuirile spre strada propusă vor avea maxim 1,80 m din care un soclu de 0,3 m.

13.2 Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor

13.3 Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.A. UTR L2 B Zona de locuințe individuale – clădiri cu funcțiunea de locuire

14.A.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- **30%**

14.B. UTR L2 B Zona de locuințe individuale – clădiri cu funcțiunea de turism

14.B.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- **45%**

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.A. UTR L2 B Zona de locuințe individuale – clădiri cu funcțiunea de locuire

15.A.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- **0.9 mp/ADC teren**

15.A.2. Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice.

15.B. UTR L2 B Zona de locuințe individuale – clădiri cu funcțiunea de turism

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 14

15.B.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- **1.35 mp/ADC teren**

15.B.2. Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice.

ARTICOLUL 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea și aprobarea noii teme de proiectare de către Consiliul Județean Suceava, respectiv Consiliul Local Fântâna Mare și cu acordul proiectantului.

SECȚIUNEA IV

ARTICOLUL 17 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

17.1 Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

Coord. urb,
carh. Popa Georgeta

Întocmit,
arh. Irimia Carmen