

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentatiei PUZ „Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.”, detaliind sub formă de prescripții –permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei.

După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- P.U.G – comuna Darmanesti si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata.
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- CODUL CIVIL;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in satul Darmanesti, com. Darmanesti, Jud. Suceava, ce se constituie ca PUZ – **Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte**, si se aplica unitatilor teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- **la nord, nord-est** – nr. cad. 2174/27, teren liber – fara constructii edificate in limita a 15.00 m de la limita de proprietate si nr. cad. 49114;
- **la est, sud-est** - Drum comunal – nr. cad. 48616;
- **la sud, sud-vest** - Propr. Michitiuc Eugen - teren liber – fara constructii edificate in limita a 15.00 m de la limita de proprietate;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

- **la vest, nord-vest-** Propr. Ladaniuc Marian - teren liber – fara constructii edificate in limita a 15.00 m de la limita de proprietate;

După aprobarea PUZ, prezentul *Regulament* devine baza legală și actul de autoritate al *Administrației publice locale*.

Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4. din prezentul Regulament.

Reglementări speciale

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului *Regulament urbanistic*, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele construcții și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accese carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investiției.

Se vor respecta, de asemenea condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

Se interzice amplasarea în zona oricărui alte funcțiuni, pre colectarea deșeurilor, construcții provizorii de orice natură și realizarea oricărui lucrări de terasamente, care să afecteze amenajările din spațiile publice și eventualele construcții de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine și împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face către un bazin vidanjabil și/sau instalație de epurare, realizat în regie proprie.

- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.

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

- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

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

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

5.1. Este obligatoriu să se respecte condiționările din studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstruire, extindere, modernizare sau re-lotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor.

5.2. Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

5.3. Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu spații verzi de minim 35% (procent de acoperire cu clădiri și cu suprafețe impermeabile - alei, parcare- de maxim 65%).

5.4. Scurgerea apelor pluviale se va face, prin sistematizare verticală și canalizare, numai către stradă.

5.5. Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea cotelor clădirilor vor respecta prevederile *Codului Civil* de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietari.

5.6. Supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 90 cm la limita dinspre stradă față de cota finită a drumului.

5.7. Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

5.8. Se interzice deversarea apelor uzate rezultate în rigola drumului.

5.9. Deșeurile se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoierului este obligatorie încheierea de contracte individuale cu serviciile specializate autorizate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism și conform legislației în vigoare.

Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

- Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri:
 - o inscriere in regimul de aliniere existent;
 - o largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
 - o obtinerea unor distante de protectie;
 - o facilitarea crearii unor pietre, degajamente, alveole, in preajma unor constructii cu circulatii pietonale intense;
 - o obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Distante minime, obligatorii, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei;

Distantele minime, propuse, fata de limita de proprietate a terenului sunt:

- 3,00 m – fata de limitele laterale;
- 3,00 m – fata de limita la drum (frontala);
- 3,00 m – fata de limita posterioara;
- 1,00 m – fata de limitele laterale daca constructiile nu au prevazute ferestre de vedere pe fatada respectiva si 2,00 m daca constructiile au prevazute ferestre de vedere pe fatada respective conform Codului Civil;
- 1,00 m – fata de limita posterioara daca constructiile nu au prevazute ferestre de vedere pe fatada respectiva si 2,00 m daca constructiile au prevazute ferestre de vedere pe fatada respective conform Codului Civil;

Constructiile propuse vor urmari un aliniament uniform.

Distanta minima intre 2 cladiri pe aceeasi parcela va fi min. 3,00 m.

Distanta minima intre 2 cladiri amplasate pe parcele diferite va fi de min 2,00 m daca nu sunt prevazute ferestre pe fatadele respective.

7. Reguli cu privire la dimensionarea circulatiilor auto și pietonale precum și la asigurarea acceselor obligatorii

Se propune amenajarea si modernizarea drumului comunal existent, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, pana la o latime de 7,00 m - carosabil cu posibilitatea realizarii de trotuare pietonale de minim 1,20m latime pe ambele laturi, precum si rigole (santuri) pentru scurgerea apei pluviale.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

Se propune alipirea parcelelor cu nr. cad. 33008 si nr. cad. 33010, si lotizarea zonei studiate.

Pentru asigurarea acceselor la toate loturile propuse, se va realiza un drum de acces in partea de SV. Drumul de acces nou creat va avea o latime de 7,00 m partea carosabila si trotuar pietonal pe o singura latura (partea spre loturile propuse), de minim 1,20 m latime.

Loturile propuse au asigurat in mod direct un acces carosabil de minim 7,00 m latime, ceea ce permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulatiile carosabile din incinta loturilor propuse, vor avea latimi de 7,00 m si se prevad minim 2 locuri de parcare pe lot.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,20 m.

Drumul va fi prevazut cu rigole/santuri de scurgere a apelor pluviale.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Alimentarea cu apa a obiectivelor se va realiza prin racord la rețeaua publica a localitatii de alimentare cu apa aflata in curs de executie.

8.2. Apa uzata menajera de la obiective va fi colectata si distribuita catre rețeaua de canalizare publica a localitatii aflata in curs de executie.

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale.

8.3. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la rețelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric, ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

8.4. Alimentarea cu caldura a spatiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice care va functiona cu lemne, energie electrica sau energie regenerabila.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Conform planselor de reglementari:

Zona studiata este amplasata in extravilan si partial in intravilanul satului Darmanesti, com. Darmanesti, Jud. Suceava si are suprafata totala de 14.404 mp, formata din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata /mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	33008	5.400 mp	Lala Mihai-Leonard Lala Simona	Arabil Extravilan si partial intravilan

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

2	33010	9.004 mp	Lala Mihai-Leonard Lala Simona	Arabil Extravilan si partial intravilan
Total suprafata		14.404 mp		

Zona este accesibila dintr-un drum comunal care apartine domeniului public al localitatii, aflat in partea de SE a amplasamentului.

Zona este potrivita pentru functiunile propuse datorita constructiilor cu aceleasi functiuni existente in zona precum si a viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are in imprejurimi monumente istorice sau de arhitectura.

Nu se afla in preajma zonelor protejate.

Amplasamentul studiat nu este racordat la nici o retea de utilitati urbane.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile verzi vor delimita constructiile si circulatiile carosabile si pietonale.

Imprejmuirea va avea o inaltime maxima de 1,80 m.

III. PREVEDERI PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR

11. Conformarea construcțiilor

Construcțiile vor avea o forma regulata in plan si se va urmari obtinerea unei imagini reprezentative.

Construcțiile se vor incadra in stilul arhitectural din zona, vor avea acoperis sarpanta, vor folosi materiale si finisaje moderne, nu se for folosi culori stridente.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

In zona sunt permise orice fel de constructii si amenajari compatibile.

P.O.T. PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 30%

C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 0,90

Regim maxim de inaltime -D/S+P+1E/M

H maxim la cornisa = 9,00 m

H minim = 3,00m

Funcțiuni permise:

- Locuințe individuale cu regim mic de inaltime. în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- functiuni complementare cu functiunea de locuire;
- scuaruri publice.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

Funcțiuni permise cu conditionari:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Service si spalatori auto sau alte activitati de intretinere si cosmetizare auto;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

V. PREVEDERI FINALE

Solicitantul autorizației de construcție este avertizat ca societățile de asigurare nu accepta despăgubiri în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor impuse prin autorizația de construire.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului *Regulament urbanistic* precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ - se va solicita avizul scris al proiectantului – *S.C. Lineo Proiect S.R.L., Arh. Alina Antochi.*

Proiectant de specialitate
S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Arh. Alina ANTOCHI

Proiectant general
S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.

Amplasament: **Jud. SUCEAVA, com. Darmanesti, sat. Darmanesti**

Proiectant general :

S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.

Proiectant de specialitate:

S.C. LINEO PROIECT S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI

Beneficiar: **LALA MIHAI LEONARD**

B. Categoriile de costuri

- Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar.
- **Toate costurile legate de realizare a investiției vor fi suportate de beneficiar/propietar /investitor.**
- Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice, respectiv din fondurile comunei Darmanesti.

C. Defalcarea acosturilor

CATEGORII DE COSTURI		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico - economice		Responsabil
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Verificări de proiect	Suportate de către investitorul privat
A2	Chetuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitorul privat
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitorul

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.
	BENEFICIAR: Lala Mihai Leonard

		privat
A4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitorul privat
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitorul privat
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru alimentarea cu energie electrică • Cheltuieli pentru alimentare cu apă • Cheltuieli pentru canalizare	Suportate de către investitorul privat
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Utilaje cu montaj și montaj utilaje - Utilaje fara montaj - Dotări	Suportate de către investitorul privat
B4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitorul privat

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întăbularea construcției /construcțiilor

Intocmit

S.C. Lineo Proiect SRL

Arh. Alina ANTOCHI





 Zona studiată

Semnificație	Nume și prenume	Semnatura	Referat / nr./ dată
	<p>Proiectant general: S.C. Global Topexpert S.R.L. Suceava</p>		<p>Denumirea lucrării : Intocmire PUZ pentru parcelele cu numere cadastrale 33008 si 33010 Darmanesti, in vederea construirii de locuinte.</p> <p>Adresa: Judetul Suceava, com. Darmanesti, sat. Darmanesti</p>
	<p>Proiectant de arhitectură: S.C. Lineo Proiect S.R.L.</p>		
	<p>Beneficiar: LALA MIHAI LEONARD</p>		Nr. Pr. Gen: 24/2024
	<p>Fază pr. : P.U.Z.</p>		Nr. Pr. Urb. 17/2024
Semnificație	Nume și prenume	Semnatura	Scara: 1/5000
Șef proiect	Arh. Alina Antochi		Data: Februarie 2024
Proiectat Urbanism	Arh. Alina Antochi		Denumire planșă:
Desenat	Arh. Alina Antochi		PLAN DE INCADRARE IN ZONA
			Nr. planșei: U0