

Gmail

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6

J35/760/2012 , C.U.I RO29987156,

Tel. 0761605148

Pr. Nr. 319/2020

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii construcțiilor, in limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurata in planșa de Reglementari a documentatiei.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata in plansa de Reglementari. Pe baza zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor aplica.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **“PUZ -ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, Comuna Dumravita, C.F. nr. 413659 Dumbravita.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 197/2016, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

1.2. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al PUZ stau în principal:

LEGEA NR. 350/2001, PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI precum si Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 H.G.R. NR. 525/1996, (CU MODIFICĂRI ULTERIOARE) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM.(RGU).

De asemenea a fost consultat „ Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism,” .(indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și „ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

S-a tinut seama de R.L.U. al P.U.G.-ului aprobat.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Impartirea teritoriului pe functiuni s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

La nivelul terenului studiat in suprafata de 50 000 mp, s-au delimitat urmatoarele subzone:

L – ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE P +1E

IS – ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE P +1E+ M

CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

V – ZONA VERDE, PARCURI, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE.

2. REGULI DE BAZA

2.1. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, cu clădiri P+1E, locuințe cu caracter preponderent periurban și locuințe colective cu servicii la parter spre strada strada Ferventia II.

2.2. Funcțiunile complementare admise ale zonei

Sunt permise următoarele funcțiuni complementare:

- funcțiuni de servicii și utilitate publică;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

1.3. Utilizare funcțională

Utilizări permise

Este permisă amplasarea următoarelor:

- pentru zona de locuințe - locuințe individuale sau locuințe cu maxim 2 unitati locative si maxim P+1 niveluri
- Zona de locuințe colective și servicii la parter – servicii la parterul clădirii și apartamente la etaj și mansarda.
- conversia locuințelor în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit;
- instituții publice, comerț, servicii, dotări de cultură, sedii de firme;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare.

Utilizări permise cu condiții

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, activități productive cu următoarele condiții:

- să nu genereze transport greu;
- să asigure în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni, conform normelor;
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, ș.a.
- în cazul serviciilor de acces public (de proximitate), se vor respecta și următoarele condiții:
 - i. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - ii. să implice maxim 5 persoane;
 - iii. să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - iv. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - v. pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; pentru activități de alimentație publică, se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

(1) Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.

(2) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:

- locuire colectivă multietajată (cu peste trei niveluri);
- industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
- comerț și depozitare en-gros;

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea

acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (art. 2, anexa la OMS 119/2014).

(3) Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

(4) Pentru restul funcțiunilor se instituie următoarele condiții și recomandări privind orientarea față de punctele cardinale:

a) construcții administrative: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

b) construcții comerciale: se recomandă orientarea , astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor; se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare;

c) construcții de cultură: se recomandă ca spațiile de lectură și sălile de expunere să fie orientate nord, nord-est sau nord-vest; acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea directă; pentru cinematografe, și teatre nu se impun condiții de orientare;

d) construcții de învățământ: pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est sau sud-vest; bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;

e) construcțiile de sănătate și asistență socială: se vor respecta următoarele condiții:

- laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;
- dormitoare, camerele de zi comune și spațiile de joacă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;

f) construcții de agrement: sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est și se admit doar cu acordul autentificat al vecinilor direct afectați;

3.1.2. Amplasarea față de drumuri publice

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice dar nu mai mici decât gabaritele minime ale drumurilor publice, prevăzute pentru traversarea intravilanului între gardurile sau construcțiile amplasate în aliniament, care sunt de 21.

(2) În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea , cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele amenajări:

- semnalizări rutiere;
- traversări pietonale;
- spații de parcare.

(3) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele construcții și amenajări:

- lucrări de echipare tehnico-edilitare;
- panouri publicitare;
- aliniamente plantate;
- structuri de susținere a iluminatului public;
- spații de parcare;
- podețe.

În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată, fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

3.2. Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*, în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse:

- la strada Ferventia II se va respecta aliniamentul existent, retragere 5.00m față de frontul stradal
- la prelungirea străzii Pictorilor, pe partea SV a străzii se propune ca aliniament front stradal 5.00m, iar pe latura NE a străzii se va păstra aliniamentul frontului stradal existent, 6.00m
- pe cele două străzi noi, rezultate se propune ca aliniament front stradal 6.00m.

(2) Retragerile propuse vor fi de 6.00m față de toate fronturile stradale.

(3) *Vor face excepție de la regulile de amplasare propuse posturile de transformare și alte clădiri destinate utilitatilor sau echipării edilitare, care vor putea fi amplasate și în afara zonelor de implantare.*

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Construcțiile se pot amplasa pe limita laterală a loturilor, situație în care este obligatoriu asigurarea a doua accese auto pe teren.

(2) Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat cu condiția ca distanțele

clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin 2.00 m.

(3) Amplasarea față de limita laterală va respecta prevederile Codului Civil referitor la vederea directă și vederea piezișă.

(4) În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții teritorial.

(5) După limita de implantare se pot amplasa doar construcții anexe, cu respectarea Codului civil referitor la vederea directă sau piezișă, vor fi parter, cu maxim 3 m înălțime putând fi amplasate chiar pe limita posterioară sau laterală de proprietate.

3.4. Amplasarea construcțiilor fata de limitele din spate ale parcelelor

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m fata de spatele parcelelor pentru toate loturile de locuinte si dotari/servicii.

Doar construcțiile anexe parter se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte cu inaltime care depaseste 3,00m se vor amplasa retrase la min. jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective.

3.5. Intervenții la construcții

(1) Orice intervenție structurală la clădirile existente se va face numai cu avizul Inspectoratului teritorial de Stat în Construcții.

3.6. Întreținerea construcțiilor

1. Proprietarii imobilelor sunt obligați sa-și întrețină fațadele și elementele ce participă la atmosfera domeniului public (învelitori, instalații de captare a apei pluviale, împrejmuiri, etc.)

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m;

4.2. Accese pietonale

(1) Amenajările ulterioare vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale.

(2) Se vor asigura accese directe în interiorul parcelelor.

(3) Accesele pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel

conformate, încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico edilitare proprii ce folosesc surse de energii regenerabile.
- (2) În cazul construcțiilor de locuințe, în situația în care zona nu are asigurată rețelele mai sus menționate, autorizarea este permisă numai dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când acestea se vor realiza.
- (3) În situația inexistenței rețelelor publice, echiparea se poate face temporar în sistem individual, cu condiția ca soluțiile să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- (4) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- (5) Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmuiri, etc.

5.2. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.
- (2) În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările menționate la alin.1, în cote părți sau integral.
- (3) Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, canalizare și drumuri publice, sunt proprietatea comunei Dumbravita.
- (2) Rețelele de energie electrică, telefonie și distribuție a gazului metan sunt proprietatea regiilor de specialitate.
- (3)** Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor prevăzute în alin.1 și 2, acestea intră în proprietatea publică a deținătorilor de rețele, dacă legea nu

dispune altfel.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

6.1. Parcelarea

- parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:
- se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minim 18 m;
- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 25 m;
- suprafața parcelei de minim 600 mp.

6.2. Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei. Clădirile vor putea depăși cu maxim un nivel înălțimea construcțiilor învecinate.
- (2) În nici un caz, nu se poate depăși regimul de înălțime P+1E+M .

Locuire:

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile propuse este: P+1E

Hmax. Cornisa = 7.50 m/CTS.

Hmax. coama = 10.50 m/CTS.

Locuinte colective și servicii:

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile propuse este: P+1E

Hmax. Cornisa = 8,00 m/CTS.

Hmax. = 12.00 m/CTS.

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale:

- (1) 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 este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- (2) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale.
- (3) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (4) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: țigla ceramică/beton sau tablă faltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- (5) Raportul plin – gol va fi cel specific programului.

- (6) Culorile vor fi pastelate, deschise apropiate de culorile naturale: tonuri de alb, gri si bej, culori armonizate.
- (7) Mobilierul urban, reclamele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto și auto.
- (8) Lucrarile tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament etc.) se vor integra in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjuratoare – in ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea si utilizarea spatiului public.

6.4. *Întreținerea construcțiilor*

Proprietarii construcțiilor sunt obligați să-și întrețină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, fațadele construcțiilor și restul elementelor ce participă la spațiul public (acoperiș, elevații, copertine, etc) și să le aducă la standardele actuale în ceea ce privește conformarea structurală și tehnico-edilitară și la standardele urbane în ceea ce privește aspectul exterior.

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

7.1. *Parcaje*

- (1) Stationarea vehiculelor necesare utilizarii constructiilor trebuie asigurata in interiorul parcelei.
- (2) Numarul de locuri de parcare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, pentru locuinte se vor realiza 2 locuri de parcare/ apartament
- (3) Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

7.2. *Spații verzi și plantate*

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. In cadrul prezentului regulament se stabilesc zone verzi minim 30%. Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Spatiile verzi de aliniament adiacente drumurilor publice realizate pentru deservirea investitiei se vor amenaja cu gazon, arbori, etc.

Spatiile verzi se vor asigura in concordanta cu prevederile OMS nr. 119/2014.

7.2. Împrejmuiri

- (1) Spre frontul stradal împrejmuirea va fi transparenta la partea superioara cu inaltime maxima de 1,80m iar inaltimea soclului max. 60cm.
- (2) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.00 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- (3) Porțile împrejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

8. Indicatori urbanistici maximali

	SITUATIA EXSITENTA	SITUATIA PROPUASA	
	mp	%	mp
Terenul reglementat	50 000	100	3024,00
Zona locuinte si functiuni complementare cu max. 2 unitati/parcela	-	66.55%	33 275.08
Zona dotari si servicii	-	7.27%	3 632.48
Zona spatii verzi amenajate		5.00%	2 500.00
Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente - teren pentru drum	-	21.18%	10 592.44

Indici urbanistici propusi:

	Locuinte si functiuni complementare cu max. 2 familii	Servicii
Procent de ocupare a terenului (POT max.)	35.00%	40.00%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT max.)	1	1.2
H cornisa max.	7.50	8.00
H coama max.	10.50	12.00
Regim de inaltime	P+1E	P+1E+M/Er

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

L – ZONA REZIDENTIALA

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1. Zone si subzone functionale

- L – zona rezidentiala cu locuinte - individuale/ cuplate (locuinta pentru doua familii) cu maxim doua unitati locative: regim de inaltime max. P + 1E .

Art. 2. Functiunea dominanta

- este cea rezidentiala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban, cu regim de inaltime max. P + 1E.

Capitolul 2. – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. .3 Utilizari permise

- locuinte individuale cu caracter urban;
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona;
- functiuni complementare: servicii, mic comert, administratie, sanatate, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje aferente zonei de locuit, retele tehnico – edilitare si constructii aferente;

Art. 4. Utilizari permise cu conditii

- comert alimentar si nealimentar, activitati productive – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare, nepoluante, fara riscuri tehnologice.

Art. 5. Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

Art. 6. Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros

- activitati de depozitare, comert en gros, antreprize
- spatii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri
- panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

➤ **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 7. Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a dormitoarelor la locuinte, a spatiilor administrative, de birouri in cazul functiunilor complementare celei de locuit.

Art. 8. Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avind o latime de 21,00 si 12,00m.

Constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de 6,0 m fata de aliniament pentru toate loturile .

Art. 9. Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 6. Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 12. Retrageri fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de 6,00 m fata de aliniament pentru toate loturile .

Art. 13. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. si cap. II 6 al R.L.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*.

Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei :

Toate constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m fata de spatele parcelelor.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 2m.
- constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.
- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind corelata.
- autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Exceptie fac *constructiile anexe care se vor putea amplasa la cel putin 60 cm fata de limitele laterale si posterioare cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m. Anexele se vor putea construi pe limita de proprietate doar cu acordul notarial al vecinilor direct afectati si fara a da apa spre acestia.*

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 14 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la retea de circulatie si transport.

Art. 15 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 16 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 17 Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin rigolele retelei rutiere in canale de desecare.

Art. 18. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurie vor intra in domeniul public al comunei Dumbravita.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

Art. 19. Parcelarea

(1) parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- front stradal de minim 18 m;
- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 25 m;
- suprafața parcelei de minim 600 mp.

(2) În subzonele menționate la aliniatul precedent, se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

Pentru construcția de locuințe regimul maxim de înălțime admis este P+1E cu înălțimea maximă la cornisa de 7,50m și înălțimea maximă la coama de 10.50m.

Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Fatațele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele cu destinația de locuință este de 35%.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI**

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcarii și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Spațiul verde va fi de minimum 25% din suprafața parcelei.

Art. 27 Imprijmuri

Spre frontul stradal imprejmuirea va fi transparenta la partea superioara cu inaltime maxima de 1,80m iar inaltimea soclului max. 60cm.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.00 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

IS/LC – ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE LA PARTER CU LOCUINTE COLECTIVE

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1. Zone si subzone functionale

- IS/LC – zona de dotari si servicii publice / locuinte colective : cladiri cu regim de inaltime P+1E+M/Er.

Art. 2. Functiunea dominanta

- este cea de dotari si servicii publice la parter si locuinte colective la etaj si mansarda, zona fiind compusa din constructii cu caracter urban, cu regim de inaltime P+1E+M.

Art. 3. Dotari si servicii publice

- servicii, mic comert
- utilizarea spatiilor de la nivelul etajului si/sau mansardei pentru locuire
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente

Capitolul 2. – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise

Dotari: servicii, mic comert, comert alimentar si nealimentar, administratie, sanatate, salon de infrumusetare, constructii pentru cultura, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, retele tehnico – edilitare si constructii aferente;

Art. 5. Utilizari permise cu conditii

Activitati productive – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare, nepoluante, fara riscuri tehnologice.

Art. 6. Interdictii temporare de construire

nu este cazul

Art. 7. Interdictii definitive de construire

activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros
activitati de depozitare, comert en gros, antreprize
spatii de intretinere auto
ferme agro-zootehnice, abatoare
anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
depozite de deseuri
panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri

Capitolul 3. – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

• **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.
Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a spatiilor administrative, de birouri in cazul dotarilor si serviciilor publice.

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avind o latime de 21.00m si 12,00.

Constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 6,00 m fata de aliniament pentru toate loturile .

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Retrageri fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 6,00 m fata de aliniament pentru parcela de dotari / servicii.

Art. 15. Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 2m.

Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei :

Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m fata de spatele parcelelor.

Exceptie fac constructiile anexe care se vor putea amplasa la cel putin 60 cm fata de limitele laterale si posterioare cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m. Anexele se vor putea construi pe limita de proprietate doar cu acordul notarial al vecinilor direct afectati si fara a da apa spre acestia.

• **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 16. Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la retea de circulatie si transport.

Art. 17. Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 18. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea constructiilor la rețeaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin rigolele rețelei rutiere in canale de desecare.

Art. 20 Proprietatera publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurie vor intra in domeniul public al comunei Dumbravita.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii rețelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

- **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

Art. 21. Parcelarea

parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- front stradal de minim 18 m;
- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 25 m;
- suprafața parcelei de minim 600 mp.

În subzonele menționate la aliniatul precedent, se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Pentru dotări și servicii publice, regimul maxim de înălțime admis este P+1E+M cu înălțimea maximă la cornișă de 8,00m și înălțimea maximă la coama este de 12.00m..

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Fatadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele de dotări și servicii publice de 40%.

• REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcarilor și garajilor, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

Ponderele spațiilor verzi amenajate din subzonele ce cuprind instituții și servicii în spațiu plantat, va fi în favoarea spațiilor verzi.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 27 Imprijmuri

Spre frontul stradal imprejmuirea va fi transparenta la partea superioara cu inaltime maxima de 1,80m iar inaltimea soclului max. 60cm.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.00 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

Capitolul 1. – GENERALITATI

Art. 1. Zone si subzone functionale

- CC – cai de comunicatii rutiere existente
- cai de comunicatii rutiere propuse

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic in strazi principale si secundare , drumuri nationale si judetene.

Ampriza drumului este fasia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiunea transversala masurata in proiectie orizontala.

Fasiile de siguranta sunt zonele amplasate de o parte si de alta a amenajarii drumului (destinate amplasarii semnalizarii rutiere , a plantatiilor sau alte activitati si amenajari legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafata de teren ocupata de drum si de lucrarile aferente constituita din ampriza si cele 2 fasii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zone de siguranta, la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecărei categorii de drumuri publice in intravilan zona drumurilor publice alcatuite din : carosabil, trotuare si suprafete de lucru necesare amplasarii lucrarilor anexe (rigole, spatii verzi, semnalizari rutiere, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatiile de urbanism, in concordanta cu caracteristicile trafifului actual si de perspectiva.

Art. 2. Functiunea dominanta

- cai de comunicatii si constructii aferente
- zona este compusa din terenuri pentru :
 - cai de comunicatie rutiere si constructii aferente existente sau propuse

Art. 3. Functiuni complementare

- servicii compatibile functiunii de baza a zonei
- retele tehnico edilitare

Capitolul 2. – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise

- cai de comunicatie
- parcaje publice
- spatii de stationare
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun
- trotuare, alei pentru ciclisti
- spatii verzi
- refugii si treceri pentru pietoni
- functiuni complementare pentru deservirea populatiei

Art. 5. Utilizari permise cu conditii

Constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau a nu modifica echilibrul panzei freatice.

Capitolul 3. – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

➤ **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale

Nu se impune o regula.

Art. 7. Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor avea in vedere propunerile din planșa REGLEMENTARI URBANISTICE.

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Retrageri fata de aliniament

Nu se instituie o regula.

Art. 15. Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, 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 la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 18. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.
Se interzice amplasarea supratarana a retelelor de alimentare cu gaze.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico – edilitare
Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare
Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurie vor intra in domeniul public al comunei Dumbravita.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

- **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul

Art. 22 Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu se instituie POT maxim.

• **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Art. 24 Imprejmuiri

Se recomanda imprejmuiri vegetale.

V – ZONA VERDE: PARCURI, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1. Zone si subzone functionale

- V – zone verzi propuse, perdele de protectie propuse, zona de agrement propusa, subzone pentru activitati sportive.

Art. 2 Functiunea dominanta

- parcuri, spatii verzi pentru agrement si recreere, terenuri pentru activitati sportive, plantatii de protectie.

Art. 3 Functiuni complementare

- constructii specifice functiunii de agrement si sport indispensabile exploatarei zonei
- retele tehnico edilitare
- stationare vehicule

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4 Utilizari permise

parcuri (alei, oglinzi de apa, fantani arteziene, mobilier urban)
retele tehnico-edilitare
plantatii de protectie, amenajari spatii verzi

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

Constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau a nu modifica echilibrul panzei freatice.

Art. 6 Interdictii temporare de construire

Toate amenajarile noi se autorizeaza doar prin documentatii PUZ .

Art. 7 Interdictii definitive de construire

Se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 4

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

– **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale

Nu este cazul

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor se face cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor conform legii.

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Retrageri fata de aliniament

Nu este cazul

Art. 15. Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII**

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, 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 la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile

publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 18. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea la rețeaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico – edilitare

Nu este cazul

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

Art. 21. Parcelarea

Parcelarea terenurilor se va admite in urmatoarele conditii:

- calitatea terenurilor
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele.
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi sau piete publice

Art. 22. Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul

Art. 23. Procentul de ocupare a terenului

Nu se instituie POT maxim.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Art. 24. Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 25. Spatii verzi

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26. Imprejmuiri

Se recomanda imprejmuiri vegetale.

6.4. CONCLUZII

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza ridicărilor topografice prin coordonate, datele fiind puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara, caracteristica unei zone de locuit.

Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

In Intocmit:

Arh. **Ivaniciuc Dana**

Arh. **Ivaniciuc Dana**

Coordonator proiect:

Arh. urb. **Constantin Ciocan**

Arh. urb. **Constantin Ciocan**