

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa la

Plan Urbanistic Zonal ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

comuna Dumbravita, sat DUMBRAVITA, extravilan CF nr. 411115, CAD nr. 411115,
intravilan CF nr. 411499, CAD nr. 411499

I. DISPOZITII GENERALE	3
i. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
ii. Baza legala	3
iii. Domeniul de aplicare	4
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	4
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	4
iv. Siguranța în construcții.	4
v. Expunerea la riscuri naturale	5
vi. Expunerea la riscuri tehnologice	5
vii. Asigurarea echipării edilitare	5
viii. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	5
ix. Lucrări de utilitate publică	5
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	5
x. Unitati si subunitati functionale	5
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE	6
L – ZONA REZIDENTIALA	6
Art. 1 Utilizari admise	6
Art. 2 Utilizari admise cu conditii	6
Art. 3 Interdictii temporare de construire	6
Art. 4 Interdictii definitive de construire	6
Art. 5 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	7
Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de aliniament	7
Art. 7 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei	7
Art. 8 Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei	7
Art. 9 Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	7
Art. 10 Circulatii si accese	7
Art. 11 Stationarea autovehiculelor	8
Art. 12 Inaltimea maxima a constructiilor	8
Art. 13 Aspectul exterior al constructiilor	8
Art. 14 Conditii de echipare tehnico-edilitara	8
Art. 15 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare	9
Art. 16 Parcaje	9
Art. 17 Spatii libere su spatii plantate	9
Art. 18 Imprejmuiri	9
Art. 19 Procent maxim de ocupare al terenului (POT)	9
Art. 20 Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)	9

D – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU LOCUIRE COLECTIVA	10
Art. 1 Utilizari admise	10
Art. 2 Utilizari admise cu conditii	10
Art. 3 Interdictii temporare de construire	10
Art. 4 Interdictii definitive de construire	10
Art. 5 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	10
Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de aliniament	11
Art. 7 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei	11
Art. 8 Amplasarea constructiilor fata de limita din spate a parcelei	11
Art. 9 Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe parcela	11
Art. 10 Circulatii si accese	11
Art. 11 Stationarea autovehiculelor	11
Art. 12 Inaltimea maxima a constructiilor	12
Art.13 Aspectul exterior al constructiilor	12
Art. 14 Conditii de echipare tehnico-edilitare	12
Art. 15 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare	12
Art. 16 Parcaje	12
Art. 17 Spatii libere si spatii plantate	13
Art. 18 Imprejmuiri	13
Art. 19 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)	13
Art. 20 Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT)	13
ZV – ZONA VERDE	14
Art. 1 Utilizari admise	14
Art. 2 Utilizari admise cu conditii	14
Art. 3 Interdictii definitive de construire	14
Art. 19 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)	14
Art. 20 Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT)	14
C – CAI DE COMUNICATIE	15
Art. 1 Utilizari permise	15
Art. 2 Interdictii definitive de construire	15
V. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE	15

I. DISPOZITII GENERALE

i. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- ¹. Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.
- ². Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.
- ³. Orice prevedere a prezentului Regulamentului Local de Urbanism nu poate fi in contradictie cu prevederile Regulamentului General de Urbanism si nu poate deroga de la acesta. Dupa aprobarea prezentului PUZ, reglementarile se vor prelua in cadrul Planului Urbanistic General al localitatii si regulamentului de urbanism aferent.

ii. Baza legala

- ¹. La baza elaborarii prezentului Regulament local de urbanism stau :
 - **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata;
 - **Ordin nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
 - **Legea nr. 289/2006** pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
 - **HG 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata.
 - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
 - **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții;
 - **Legea nr.18/1991** – legea fondului funciar;
 - **Legea nr. 7/1996** – a cadastrului și publicității imobiliare;
 - **Codul civil**
 - **Legea nr. 33/1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
 - **Legea nr. 137/1995** privind protecția mediului;
 - **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
 - **OMS 119/2014, 976/1998;**
 - **Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004** pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș,
 - **Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008** privind aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate;
 - **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
 - **Legea nr. 54/1998** privind circulația juridică a terenurilor;
 - **Legea nr. 213/1994** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000** pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
 - **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

- ². Continutul documentatiei este conform cu "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism"- indicativ GM-007-2000 aprobata cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- ³. In aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism este obligatorie coroborarea cu prevederile legilor, actelor normative si reglementarilor in domeniu considerate conexe acestuia.

iii. Domeniul de aplicare

- ¹. PUZ si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat, parcelele **cad 411115, 411499**, Suprafata totala a zonei studiate ce face obiectul PUZ-ului este de **26025 mp**, identificate prin **CF nr. 411115, 411499 Dumbravita**.
- ². Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- ¹. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit. Ca urmare a cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației la fața locului, în perimetrul analizat nu au fost identificate situri arheologice. Investigația teoretică nu a localizat obiective istorice și arheologice.
- ². Exista obligativitatea ca in cazul descoperirii unor vestigii arheologice in timpul lucrarilor sa fie anuntate autoritatile locale si DJC Timis despre aceste descoperiri in cel mult 72 ore, conform OG nr. 43/2000, republicata.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

iv. Siguranța în construcții.

- ¹. Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi limitativă:
- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.
- ². Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcții.

v. Expunerea la riscuri naturale

¹. Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-3/2019 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul "E" având coeficienții $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

vi. Expunerea la riscuri tehnologice

¹. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție/siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

vii. Asigurarea echipării edilitare

¹. **Este interzisă** autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

². Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă.

viii. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

¹. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

². Prin PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

³. La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014)

ix. Lucrări de utilitate publică

¹. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezenta documentație pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de construcție aprobate conform legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

x. Unități și subunități funcționale

¹. Terenul studiat face parte dintr-o zonă mai amplă cu caracter rezidențial.

². În zona studiată sunt propuse următoarele unități funcționale :

- L – **ZONA REZIDENTIALĂ – LOCUINTE cu maxim 2 unități locative/parcela**
- D – **ZONA DE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu locuințe la etaj**
- ZV – **ZONA VERDE**
- C – **CAI DE CIRCULAȚII**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

L – ZONA REZIDENTIALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

1. Functiunea dominanta: Locuire
2. Tipologia de construire: izolat sau cuplat pe o latura.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizari admise

- locuinte individuale;
- locuinte cu doua unitati locative/ imobil (compartimentarea intre apartamente trebuie sa respecte legislatia in vigoare privind izolarea fonica);
- locuinte cuplate tip duplex;
- duplex cu anexe cuplate;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcaje/garaje la sol;
- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale,
- constructii pentru echipare edilitara si anexe,
- imprejmui.

Art. 2 Utilizari admise cu conditii

- servicii, mic comert, administratie, sanatare, birouri - cu acordul vecinilor;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale.

Art. 3 Interdictii temporare de construire

Nu este cazul

Art. 4 Interdictii definitive de construire

- locuinte colective,
- functiuni comerciale care depasesc 200 mp ADC, genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00 si produc poluare;
- constructii provizorii de orice natura;
- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en- gros, antreprize;
- depozitari de materiale refolosibile;
- spatii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deseuri;
- statii de betoane.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
- dimensiune minima: 600 mp;
- front stradal min 12m pentru locuire individuala ;
- front stradal min 21 m pentru locuire cu 2 unitati locative/parcela;
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

Retragerea celui mai apropiat corp de cladire este de 6.00m de la aliniament, conform plansei de Reglementari Urbanistice, pentru fronturile principale .

In prezentul regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art. 7 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 separatoare dintre parcele se vor amplasa:

- in limitele codului civil respectiv pentru constructii P, P+M, P+1E la min. 2.0m fata de limita laterala a parcelelor;
- la min. H/2 la cornisa fata de limita laterala pentru constructii P+1E+M .

Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.

Autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Art. 8 Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelelei

- Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m fata de spatele parcelelor.

Art. 9 Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Pe același lot/parcela se poate amplasa o singura constructie principala.

Distanța între construcția principală și anexe trebuie să fie 1/2 din înălțimea la cornisa a celei mai înalte.

Art. 10 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un **acces carosabil** de minim 3.5m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor dezvoltări rezidențiale vor fi prevăzute:

- modernizarea și lărgirea DE 83 (bul. Ion Creangă) la un profil de 26 m ;
- rezervare teren pentru continuarea bulevardului Liviu Rebreanu cu profil de 21m;
- rezervare teren pentru continuarea strazilor: Fratii Grimm, I. L. Caragiale cu profil de 12m;

În incinta se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Este obligatorie asigurarea **acceselor pietonale** la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct;

- accesul pietonal trebuie prevăzut pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel;
- accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare,

Art. 11 Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Art. 12 Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M/Er;

- înălțimea maximă la cornișă / atic etaj retras de 7,50m;
- înălțime maximă la coama de 10,00m.

Art. 13 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;
- fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

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

Art. 14 Condiții de echipare tehnico-edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

(Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.)

- extinderile de rețele tehnico-edilitare sau marile de capacitate se realizează de către investitor sau dezvoltator în întregime, conform planului de acțiune;
- beneficiarul final al parcelelor construite va racorda construcția la rețeaua publică, atunci când aceasta se va executa;

- toate noile bransamente pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale se vor realiza subteran.

Se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin O.M.S. nr. 119/2014:

Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

Art. 15 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

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

- retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si gaze sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel;
- indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

Art. 16 Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public;

- numarul parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei astfel:
 - pentru functiunea de locuire se va prevedea minim doua locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa,
 - pentru functiunile complementare admise, conform R.G.U. Anexa 5;
- intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza;
- rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor;
- constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelaasi spirit ca si cladirile de locuit.

Art. 17 Spatii libere su spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate;
- spatiul verde va fi de minimum 30% din suprafata fiecarei parcele.

Art. 18 Împrejmuiri

Spre frontul străzilor se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă;

- înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu;
- inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m;
- de la casa și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,20m;
- portile imprejmuirilor situate in alinament se vor deschide fara a afecta spatiul public;
- tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 19 Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 30% .

Art. 20 Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim = 1.00 .

D – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU LOCUIRE COLECTIVA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

1. Functiunea dominanta: Locuire colectiva cu functiuni complementare la parter
2. Tipologia de construire: izolat sau cuplat pe o latura.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizari admise

- locuinte colective la etaje (maxim 3 unitati locative/parcela)
- functiuni de sanatate si asistenta sociala ;
- functiuni tertiare: servicii, alimentatie publica, pensiuni, mic comert, comert alimentar si nealimentar, administratie, sanatate;
- întreprinderi meşteşugăreşti ce deserveşc aprovizionarea zonei;
- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente.

Art. 2 Utilizari admise cu conditii

- Comert alimentar si alimentatie publica, cu respectarea OMS nr. 119/2014, cu acordul vecinilor,

Art. 3 Interdictii temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 4 Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros;
- activitati de depozitare, comert en gros, antreprize;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deseuri;

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiune minima: 900 mp;
- front stradal minim 18m;
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

- retragerea celui mai apropiat corp de cladire este de 6,00m de la aliniament, pentru fronturile stradale principale si 3.00 m de la aliniament pentru fronturile stradale secundare de la parcelele de colt, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

In prezentul regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art. 7 Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei

- Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la minim 2.0m fata de limita laterala pentru constructiile a caror Hmax cornisa nu depaseste 4m si cu retragere de $h/2$ fata de limita laterala pentru constructii i pentru Hmax cornisa mai mare de 4m;

- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Art. 8 Amplasarea constructiilor fata de limita din spate a parcelei

Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m fata de spatele parcelelor.

Art. 9 Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe parcela

Pe acelasi lot/parcela se poate amplasa o singura constructie principala;

Distanta intre constructia principala si anexe trebuie sa fie $1/2$ din inaltimea la cornisa a celei mai inalte.

Art. 10 Circulatii si accese

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale vor fi prevazute:

- modernizarea si largirea DE 83 (bul. Ion Creanga) la un profil de 26 m.

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct;

- accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel;
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 11 Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei.

Art. 12 Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este P+2E

- înălțimea maximă la cornisa / atic de 10,00m;
- înălțime maximă la coama de 14.00m.

Art.13 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 construcții din materiale nedurabile;
- fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 14 Condiții de echipare tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

(Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.)

- extinderile de rețele tehnico-edilitare sau maririle de capacitate se realizează de către investitor sau dezvoltator în întregime, conform planului de acțiune;
- beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua publică, atunci când aceasta se va executa;
- toate noile bransamente pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale se vor realiza subteran.

Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a localității;

- rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații și gaze sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;
- indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intra în proprietatea publică.

Art. 16 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

- numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel:

- pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă,
- pentru funcțiunile complementare: numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform HG 525 anexa 5.
- 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;
- rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pietei publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor;
- construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile

principale.

Art. 17 Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate;
- spațiul verde va fi de minimum 30% din suprafața fiecărei parcele.

Art. 18 Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă;

- înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu.

- inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m;

- de la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,20m.

- portile împrejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public;

- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 19 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

D - POT maxim = 40% .

Art. 20 Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT)

D - CUT maxim =1.20 .

ZV – ZONA VERDE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de spatii verzi propuse .

Aceste spatii se vor intabula in CF ca si spatiu verde.

SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizari admise

- Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber;
- alei pietonale si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo;
- plantatii inalte, medii si joase, amenajari spatii verzi;
- retele tehnico-edilitare;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere și administrare, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Art. 2 Utilizari admise cu conditii

Nu este cazul.

Art. 3 Interdictii definitive de construire

Orice altă utilizare decât cele menționate mai sus;

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA II – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 19 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 10% .

Art. 20 Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim = 0.5 .

C – CAI DE COMUNICATIE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de cai de comunicatie rutiere propuse cu prospect de 12m, 21m si 26m .

SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizari permise

- cai de comunicatie;
- parcaje;
- spatii de stationare;
- alei pietonale;
- pista de biciclete;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- retele tehnico-edilitare;
- plantatii, amenajari spatii verzi de aliniament .

Art. 2 Interdictii definitive de construire

- donstructii permanente;
- depozite de deseuri;
- anexe gospodaresti;
- statii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- activitati de depozitare, antrepozite;
- activitati industriale.

V. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU