

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE

5.1. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

- LEGEA NR. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

A fost consultat "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

5.2. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

5.2.1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde doua zone functionale majore si anume:

- zona rezidentiala cu functiuni complementare;

5.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este locuire – locuinte unifamiliale.

5.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire, zona va cuprinde si functiuni complementare.

- spatii comerciale (alimentare si nealimentare) ;
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii;
- echipamente tehnico – edilitare.

5.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

5.3.1. UTILIZARI PERMISE

- este permisa constructia de locuinte unifamiliale cu spatii pentru parcare masini aferenta
- mici dotari de comert alimentar si nealimentar
- dotari de agrement si sport
- spatii verzi parc si plantatii de protectie/aliniament
- parcaje si drumuri de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona

5.3.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii, pe parcelele nealocate pentru locuinte, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 20 locuri.

5.3.3. INTERDICTII TEMPORARE

- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (strazile de acces).

5.3.4. UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, ateliere, unitati pentru prestari servicii cu exceptia celor amintite mai sus, dotari comerciale mari, depozite, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

5.4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.4.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- a) Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.
- b) Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,00 – 1,30h.

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere minima de 5,0m

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

- a) In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 1,90m.
- b) Distanta fata de limita de separare a terenurilor, va fi de minim 0,90m.

c) Cladirile pentru locuinte se vor amplasa la minim 5,0m fata de limita posterioara a lotului.

d) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia. In cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu – zisa sau terase ale acesteia.

e) Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor codului civil.

Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la 5.3.1. si 5.3.2.

Nu se admit calcane spre vecini, decit la garaje. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

5.4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.
- d) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.2.) ACCESE PIETONALE

- a) autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) la trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

5.4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale(puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelor edilitare publice.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 12 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii.

art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

5.4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ,DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

- a) proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pieti, alei, fundaturi sau parcuri.
- b) La parcelarea unor terenuri cu suprafata mai mare de 20.000mp, pe langa terenul necesar deschiderii de strazi, pieti, alei, fundaturi sau parcuri este obligatorie rezervarea unei suprafete de teren de 5% in scopuri de utilitate publica (scoala, biserica,, cultura, terenuri de sport) potrivit zonificarii functionale din P.U.G. cat si din P.U.Z.-ul aprobat, terenuri ce pot fi supuse schimbului sau achizitionarii contra cost la justa valoare, de catre administratia publica.
- c) Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m.
- d) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- e) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- f) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau terasa acestuia.

- g) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- h) Este interzisa executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu exceptia dotarilor ca : piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.2. INALTIME CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime general impus este de P+M, P+2E maxim.

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - pentru zona cu locuinte este de maxim 35%

P.O.T. - pentru zona dotarilor publice este de maxim 40%

C.U.T. - admisa in zona este de 0,4 .

5.4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.

- g) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- h) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 30% din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiuri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 1,90 m. Acestea vor fi dublate sau intocmite cu gard viu.
- c) De la casa pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiuri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- d) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

5.4.6 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiunile ce vor urma avizarii P.U.Z. si introducerea lor in banca de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

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 de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

