

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.****1. PRINCIPII GENERALE**

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPA T nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU aferent PUZ este structurat astfel:

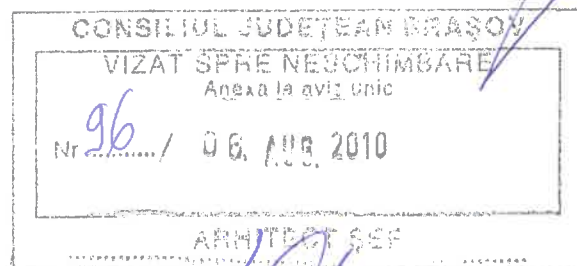
**2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA****2.1 UNITATI FUNCTIONALE**

Pentru realizarea temei de proiectare „parcelare și construire locuințe unifamiliale” terenul studiat a fost împărțit în următoarele unități funcționale:

- **L** – LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- **SV** – SPATII VERZI
- **C** – CAI DE COMUNICATIE

**2.2 SUBUNITATI FUNCTIONALE**

Zona de LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE este împărțită în 2 subunități funcționale ce stau la baza prezentului regulament.

**ZONA DE LOCUIRE****ZONA MIXTA LOCUIRE SI COMERT-SERVICII**

**2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR****2.1. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC****ART. 1. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE****Pentru toate subzonele functionale**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunea si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatilor financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

**ART. 2. ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR**

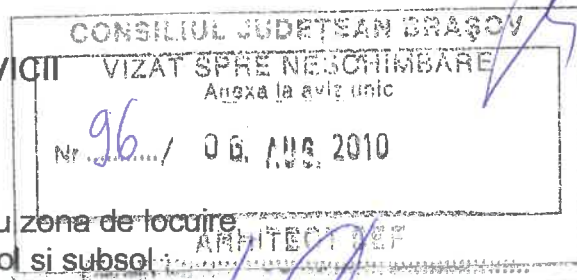
Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei stabilita prin P.U.Z. (zona de locuinte si functiuni complementare).

**L – LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE****ZONA DE LOCUIRE****Funcțiuni admise :**

- locuire
- accese auto si pietonale , parcaje la sol si subsol ;
- amenajari de spatii verzi plantate
- amenajari de terase si circulatii de incinta

**ZONA MIXTA LOCUIRE SI COMERT-SERVICII****Funcțiuni admise :**

- locuire
- comert-servicii ce nu intra in conflict cu zona de locuire
- accese auto si pietonale , parcaje la sol si subsol ;
- amenajari de spatii verzi plantate
- amenajari de terase si circulatii de incinta



## SV – SPATII VERZI

### Funcțiuni admise :

- amenajari de spatii verzi plantate
- amenajari circulatii pietonale
- locuri de joaca pentru copii
- scena publica neacoperita cu dotari aferente

### Funcțiuni interzise :

- orice alte funcțiuni nu au fost prevazute mai sus pentru fiecare subzona functionala
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

## ART. 3. PROCENTUL DE OCUPARE si COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

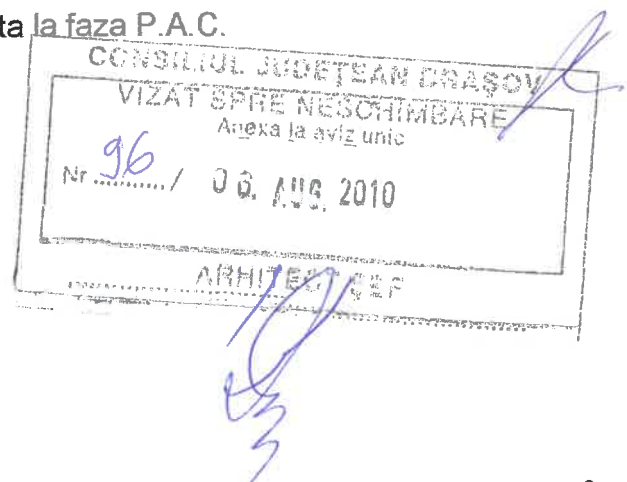
Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului sa nu depaseasca :

### LOCUIRE

- **P.O.T. maxim** – 30 %
- **C.U.T. maxim** - 0,8
- **Regim de inaltime maxim** - D+P+2
- **Inaltime maxim admisa** - 10,50 m
- **Alinierea constructiilor** - se va reglementa la faza P.A.C.

### ZONA MIXTA(locuire – comert servicii)

- **P.O.T. maxim** – 40 %
- **C.U.T. maxim** - 0,8
- **Regim de inaltime maxim** - D+P+2
- **Inaltime maxim admisa** - 10,50 m
- **Alinierea constructiilor** - se va reglementa la faza P.A.C.



**LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

**utilizari permise**

- toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate in conditiile legii

**utilizari permise cu conditii**

- constructii cu durata limitata de existenta (provizorii)

**utilizari interzise**

- orice fel de constructii si amenajari , cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenurile

**3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR****3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform legislatiei in vigoare.

**AMPLASARE FATA DE DRUMURI PUBLICE SI ALINIAMENT**

Cladirile pot fi amplasate la **min. 7,00 m** fata de axul drumurilor de exploatare supralargite , distanta ce reprezinta aliniamentul parcelelor.

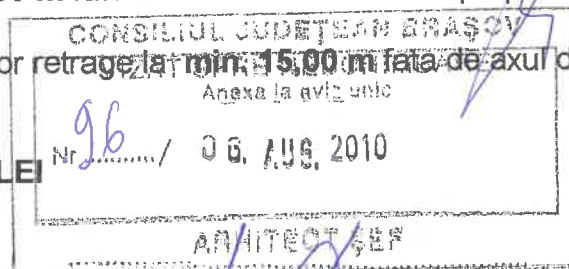
Cladirile pot fi amplasate la **min. 5,90 m** fata de axul drumurilor nou propuse , distanta ce reprezinta aliniamentul parcelelor.

Cladirile ce au front la **DJ 103** se vor retrage la **min. 15,00 m** fata de axul drumului si **min. 3,00 m** fata de aliniament

**AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI****Pentru toate subzonele functionale**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil
- Distanta fata de limitele de proprietate a parcelei ce face obiectul prezentei documentatii este de **min. 3,00 m** conform plansei **U-03 REGLEMENTARI URBANISTICE**
- Retragerile fata de retelele edilitare sunt evidentiata in plansele **U-03 REGLEMENTARI URBANISTICE** si **U-04 REGLEMENTARI EDILIATRE**
- Constructiile se pot amplasa pe limita de proprietate numai cu acordul vecinilor cu care se imparte aceasta limita.



**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII****ACCESE CAROSABILE**

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire , eliberate de administratorul acestora.

**ACCESE PIETONALE**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spațiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR****PARCELAREA****Pentru toate subzonele functionale**

Forma parcelelor se va realiza conform plansei **U-03 REGLEMENTARI URBANISTICE** , dimensiunile acestora sunt evidentiata in planșa **U-05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

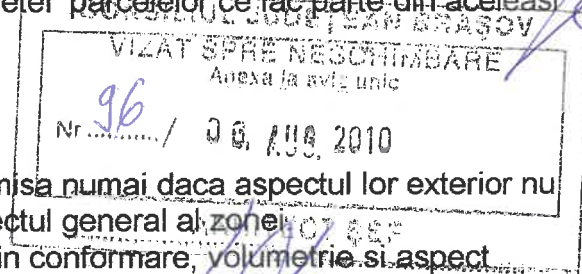
Se interzice dezmembrarea parcelelor in parcele de dimensiuni mai mici si alta forma decat cele realizate prin acest P.U.Z.

Se permite comasarea pentru marirea suprafetei parcelelor ce fac parte din aceleasi zone functionale

**ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.



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

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

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei ,conform regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G.525.

**SPATII VERZI SI PLANTATE**

Nu se vor autoriza constructiile ce nu asigura minim 20% spatii verzi in interiorul parcelelor

**SV – SPATII VERZI**

Nu se vor autoriza amenajarile peisagere ale spatiilor publice ce nu asigura minim 40% spatiu verde plantat

**IMPREJMUIRI**

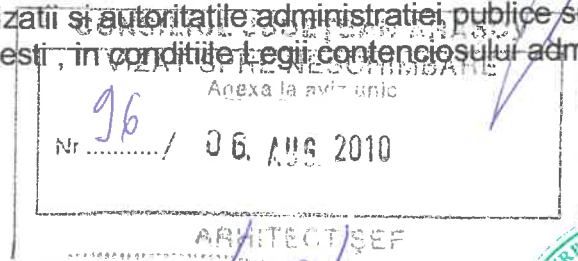
In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

**4. DISPOZITII FINALE****LITIGIILE**

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti , in conditiile Legii contenciosului administrativ



Întocmit

c. arh Stoia Alexandru

