

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul de urbanism explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

1. Dispozitii generale

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se inscrie in urmatoarele principale categorii:

- Construirea pe teren liber
- Realizarea constructiilor si amenajarilor propuse in documentatie
- Amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala
- Echiparea tehnico-edilitara
- Realizarea zonelor verzi

Avizarea acestor categorii de lucrari se va supune procedurilor PUZ si a RLU aferent PUZ, in conformitate cu prevederile HG 525/1996-“Hotarare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism”.

In situatia respectarii prevederilor PUZ –ului si Regulamentului aprobat, realizarea constructiilor si amenajarilor se va face prin **autorizare directa**, nefiind necesara intocmirea de PUD-uri (Planuri Urbanistice de Detaliu).

In cazul in care se aduc modificari documentatiei de urbanism aprobate, acestea se vor face printr-un nou document de urbanism, respectiv prin **Planuri Urbanistice de Detaliu**. Executia cailor de comunicatie si sistematizarea verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan si extravilan:

autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan si extravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari care respecta prevederile legislatiei in vigoare si ale prezentului regulament.

Pentru obtinerea autorizatiei de construire, terenurile agricole se vor scoate din circuitul agricol.

2.1.2. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice:

in documentatie nu sunt prevazute si nici nu se vor autoriza constructii sau amenajari care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice.



2.1.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei, stabilita in documentatie.

Functiunea determinanta a zonei este de locuinte si dotari complementare.

2.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.2.1 Orientarea fata de punctele cardinale:

autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale:

- Pentru locuinte se recomanda evitarea orientarii dormitoarelor spre nord
- Pentru spatiile cu alta destinatie se recomanda orientarea care sa asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor.

2.2.2. Amplasarea fata de drumurile publice nationale: nu este cazul

2.2.3. Amplasarea fata de aliniament:

prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. In cazul de fata, aliniamentul delimiteaza domeniul privat de caile de acces si amenajarile aferente (trotuare) Constructiile vor fi amplasate cu o retragere de **min. 4.5m** fata de aliniament.

2.2.4. Amplasarea in interiorul parcelei:

autorizarea executarii noilor constructii este permisa numai daca respecta urmatoarele prevederi:

- Constructiile vor respecta **aliniera stradală**, asa cum este marcata in plansa de Reglementari urbanistice(**min.9.0** din axul drumurilor de incinta si **min.12.0m** din axul drumului judetean)
- Se va amplasa locuinte individuale sau cuplate, iar distanta minima obligatorie fata de una din limitele laterale ale parcelei va fi de **min.3.5m** (conf. normelor PSI)
- Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vecinatatile

Se vor putea amplasa garaje individuale la limita aliniamentului, cu conditia sa aiba regimul de inaltime parter.

2.2.5. Procentul de ocupare al terenului:

s-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului- POT si pentru coeficientul de utilizare a terenului- CUT, astfel:

- Pentru locuinte individuale si dotari- **POTmax=35%, CUTmax= 0,8**

2.3. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii

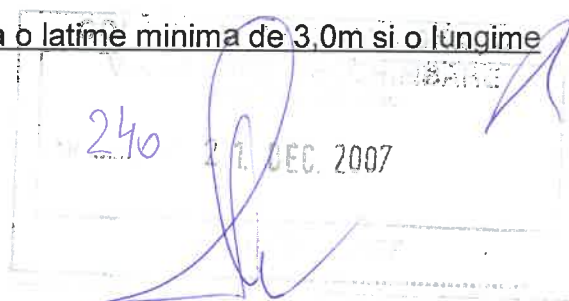
2.3.1. Accese carosabile:

autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea fiind dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru constructiile de locuinte se vor asigura:

- Accese pentru locatari si accese pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor
- Aleile carosabile din interiorul parcelei vor avea o latime minima de 3,0m si o lungime mai mica de 25,0m.



Accesul la parcelele situate la drumul judetean se va face prin intermediul aleilor carosabile tip podet, realizate peste rigola si zona verde propuse de-a lungul drumului.

Parcarea autovehiculelor riveranilor se va face in incinta parcelelor, in garaje sau pe platforme special amenajate, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcaje speciale.

Spatiile cu alte destinatii vor fi dotate cu parcaje, dimensionate conform normelor in vigoare, cat si cu accese auto, pietonale si de serviciu.

2.3.2. Accese pietonale:

se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei constructiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

2.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Noile constructii se vor racorda, potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local, la retelele de apa-canal, gaz, energie electrica si telefonie propuse a se realiza conform prezentei documentatii, prin grija beneficiarilor.

Lucrarile de racordare sau bransare la reseaua edilitara centralizata se suporta in intregime de catre proprietarii parcelelor.

2.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile parcelelor si ale constructiilor

2.5.1. Parcelari, subparcelari:

Subparcelarea sau parcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele existente sau a unei suprafete de teren. Aceasta se poate face respectand urmatoarele conditii:

- Fiecare lot va trebui sa aiba front stradal de min.12m, tinand cont ca in documentatie sunt prevazute locuinte individuale sau cuplate
- Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- Suprafata minima a parcelei va fi de 500mp

2.5.2 Inaltimea constructiilor:

Inaltimea maxima a constructiilor propuse in prezenta documentatie este urmatoarea:

- Constructii locuinte individuale si anexe: D+P+2E
- Constructii dotari aferente: D+P+4E

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate.

2.5.3. Aspectul exterior al constructiilor:

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior(volumetria constructiei, materialele de constructie , materiale de finisaj, conformarea fatadelor si amplasarea golurilor, culorile utilizate) nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general architectural-urbanistic al zonei.

2.6. Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmui

2.6.1. Spatii verzi:

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi de minim 2mp/locuitor.



2.6.2. Imprejmuiri:

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor functiuni, asigurarea protectiei vizuale
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor.

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

Intocmit:
Arh. S. Radulescu

