



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM

Porumb Ligia Maria
PUZ proiect nr. :
37/2021

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- S2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public

III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

IV. Zonificarea funcționala

Unități, subunități funcționale

V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Generalitati
2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților:
3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

VI. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.

„CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA,,

I. PRINCIPII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 1655 mp, identificată în prezent prin C.F. 357854 Arad, situată în teritoriul intravilanului Mun. Arad.

Se dorește realizarea unei zone rezidențiale pentru locuințe.

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, dar este situat totodată departe de aglomerația urbană. Existența utilitatilor în zona necesare bunei funcționări, facilitează realizarea investiției.

Art.2 – Baza legală a elaborării

Art.2. Baza Legală

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;



-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)
-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
-Codul Civil
- -Legea 10/1995
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV
– Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.3 – Domeniu de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplica zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni si constrângeri urbanistice, arhitecturale si edilitare pentru zona de constructii locuinte si functiuni complementare propusa, conform plansei de Reglementari Urbanisice 03A.

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit în functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate în plansa de reglementari.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza încadrul fiecărei zone functionale.

Limita zonei studiate este figurata în planul urbanistic zonal cu linie rosie.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- încadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii în cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;
- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z.;
- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit în functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiate în plansa de Reglementari; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor ce se vor aplica.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad, cartier Gai, UTR nr. 24 conform PUG Arad.



Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuințe izolate sau cuplate – cu funcțiunile complementare admise zonei.

Zona studiată are suprafața de 1655 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordarea drumului de incintă la Str. Fantanii și realizarea bransamentelor și racordurilor la utilități.

Incinta studiată are suprafața de 1655 mp conform extraselor de Carte Funciară nr. 357854 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea incintei reglementate în vederea obținerii a 4 loturi de teren cu funcțiunea locuire în regim individual izolat sau cuplat și mobilarea acestora cu locuințe D+P ÷ D+P+1E ÷ P+1E, cu asigurarea accesului din drumul public existent (Str. Fantanii), prin crearea unui carosabil de incintă și crearea altui acces carosabil pentru lotul 1.

Astfel, prin PUZ se propune păstrarea destinației zonei aferente terenului care face obiectul investiției propuse: teren "curți construcții" în intravilan, cu funcțiune rezidențială, cu reglementarea indicatorilor urbanistici pentru loturile rezultate prin parcelare.

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 967 din 20.05.2021 și ale avizului de oportunitate nr. 25 /25.08.2021.

S-a parcurs etapa 1 - pregătitoare - P.U.Z. prin *Raportul de informare și consultare a publicului asupra intenției de elaborare PUZ* cu Nr.ad. 57136/ A5/ 20.08.2021

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

S1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Nu este cazul.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevăzută se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;



- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.5 - Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

Art.6 – Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelului Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

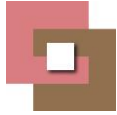
Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.



Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Art.9 - Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

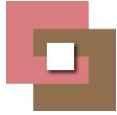
Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Nu este cazul.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.



In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Nu este cazul.

Art.12 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile 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 efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la retelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ se va racorda la retelele edilitare necesare bunei functionari (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajera si pluviala, gaz).

Art.14- Asigurarea compatibilității functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurării compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiaza proprie.

Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

Folosinta actuala si destinatia stabilita prin PUG -UTR 24 subzona predominant rezidentiala

Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.

Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 0.8 din teren.



Art.16 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din str. Fantanii, acesta va avea lățimea de 3.50 m având prospectul stradal nou propus de minim 7.00 m, compus din drum carosabil prevăzut cu trotuar pe o latură și zone verzi de aliniament având în capăt o zonă de întoarcere generoasă.

III. CONDIȚII DE AMPLASAREA ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

S1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Zona locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare.
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolifere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: camine pentru organizarea de șantier, camine de garnizoană.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Art.19 - Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

În zona cailor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:



- constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de servire, de intretinere si de exploatare;
- semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;
- constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierele navale, gari fluviale si alte lucrari similare;
- traservari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrarile de amenajari hidroenergetice si de arta;
- adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona caialor navigabile coincide cu incinta portuara.

Nu este cazul.

Art.20 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

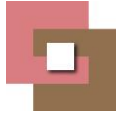
In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a cailor ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;



- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamaabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

Art .21 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Art . 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei. Nu este cazul.

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Regim de aliniere:

- aliniamentul propus este raportat la limitele loturilor nou create
- constructiile principale propuse vor fi amplasate la:

-**lot 1** - retragerile zonei construibile - min.2.00m fata de latura Nord si Est (posteroara), fata de frontul stradal(Vest) str.Fantaniei va fi retras cu maxim 6.00 m iar fata de latura Sudica va fi pe limita de proprietate spre drumul privat;

- de la zona construibila la frontul stradal va fi propusa o pergola pentru continuitatea frontului stradal



-lot 2- retragerile zonei construibile - min. 7.65 m fata de latura posterioara Vest, minim 3.00m fata de partea laterala Nord, pe limita de proprietate fata de latura Sud si Est spre drumul privat.
Lotul 3 si 4 vor fi locuinte cuplate cu urmatoarele retrageri:

-lot 3 - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate fata de latura Vest(front stradal drum privat) si fata de latura Sud(cuplat cu lot 4), min. 3.04m fata de partea laterala Nord si minim 6.00m fata de partea posterioara Est;

-lot 4 - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate sau cu o retragere de maxim 3.00m fata de latura Vest (front stradal drum privat); pe limita de proprietate fata de latura Nord(cuplat cu lot 3), min. 3.04m fata de partea laterala Sud si minim 6.00m fata de partea posterioara Est;

- prospectul stradal nou propus va avea minim 7.00 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament avand in capat o zona de intoarcere generoasa.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri-
- Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va realiza astfel incat sa asigure accesul pentru interventii pe minim 2 laturi ale cladiriilor propuse.
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Amplasarea față de aliniament

Regim de aliniere:

- aliniamentul propus este raportat la limitele loturilor nou create
- construcțiile principale propuse vor fi amplasate la:

-lot 1 - retragerile zonei construibile - min.2.00m fata de latura Nord si Est (posterioara), fata de frontul stradal(Vest) str.Fantaniei va fi retras cu maxim 6.00 m iar fata de latura Sudica va fi pe limita de proprietate spre drumul privat;

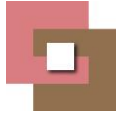
- de la zona construibila la frontul stradal va fi propusa o pergola pentru continuitatea frontului stradal

-lot 2- retragerile zonei construibile - min. 7.65 m fata de latura posterioara Vest, minim 3.00m fata de partea laterala Nord, pe limita de proprietate fata de latura Sud si Est spre drumul privat.
Lotul 3 si 4 vor fi locuinte cuplate cu urmatoarele retrageri:

-lot 3 - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate fata de latura Vest(front stradal drum privat) si fata de latura Sud(cuplat cu lot 4), min. 3.04m fata de partea laterala Nord si minim 6.00m fata de partea posterioara Est;

-lot 4 - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate sau cu o retragere de maxim 3.00m fata de latura Vest (front stradal drum privat); pe limita de proprietate fata de latura Nord(cuplat cu lot 3), min. 3.04m fata de partea laterala Sud si minim 6.00m fata de partea posterioara Est;

- prospectul stradal nou propus va avea minim 7.00 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament avand in capat o zona de intoarcere generoasa.



Amplasarea în interiorul parcelei

Aliniament la frontul stradal: minim 0,00 m ÷ max. 6,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create;

Amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:

-lotul 1 la maxim 6m, loturile 2-4 pe limita de proprietate.

-**lot 1** - retragerile zonei construibile - min.2.00m fata de latura Nord si Est (posteroara), fata de frontul stradal(Vest) str.Fantaniei va fi retras cu maxim 6.00 m iar fata de latura Sudica va fi pe limita de proprietate spre drumul privat;

- de la zona construibila la frontul stradal va fi propusa o pergola pentru continuitatea frontului stradal

-**lot 2**- retragerile zonei construibile - min. 7.65 m fata de latura posteroara Vest, minim 3.00m fata de partea laterala Nord, pe limita de proprietate fata de latura Sud si Est spre drumul privat.

Lotul 3 si 4 vor fi locuinte cuplate cu urmatoarele retrageri:

-**lot 3** - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate fata de latura Vest(front stradal drum privat) si fata de latura Sud(cuplat cu lot 4), min. 3.04m fata de partea laterala Nord si minim 6.00m fata de partea posteroara Est;

-**lot 4** - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate sau cu o retragere de maxim 3.00m fata de latura Vest (front stradal drum privat); pe limita de proprietate fata de latura Nord(cuplat cu lot 3), min. 3.04m fata de partea laterala Sud si minim 6.00m fata de partea posteroara Est;

S2 – REGULI CU PRIVIRE ALA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.25 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

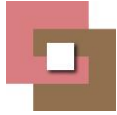
Accesul în zona de locuințe se realizează din strada Fantaniei printr-o intersectie în "T", prin intermediul unui strazi de categoria a IV(conf. STAS 10144/1) propusa.

Strada propusa in incinta ansamblului rezidential va fi in regim privat.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 7.00 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament avand in capat o zona de intoarcere generoasa.

Drumul privat va avea urmatoarele elemente geometrice:

- Parte carosabilă 3,50 m



- Locuri de parcare adiacente pentru vizitatori 2,30 m, cu dale inierbate in procent de 20% din spatiul verde de aliniament;
- Zone verzi de aliniament lăţime 2,30 m spre nord si 0.20-1.34m spre sud;
- Trotuar 1,20 m

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan si spatiu strada nou creata se va amenaja în conformitate cu STAS 10144/1-Profiluri transversale, STAS 10144/3 -Elemente geometrice, Stas 10144/2-Trotuare,Alei pietoni si piste de ciclisti, SR 10144/4-Amenajarea intersectiilor de stazi.
Accesul auto/pietonal se va realiza din drumul invecinat la Vest-Str.Fantaniei.

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părţii carosabile a Str. Fantaniei, cu raze de racordare $R = 6,00$ m;
- Prospectul stradal propus va fi de 7.00m cu o banda de circulatie de 3.5m.
In capat iar pentru locuinţe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;
- amenajarea străzii propuse se va realiza prin :
 - carosabil 3,50 m lăţime
 - alei pietonale min. 1,20 m pe o parte a drumului
 - zone verzi de aliniament lăţime 2,30 m.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conţinute în O.G. nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localităţi urbane..

Pentru perioada execuţiei lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligaţi să respecte normele de protecţia muncii și siguranţa circulaţiei, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulaţie.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre strada Fantaniei
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație asigurând prioritate pentru traficul de pe Strada Fantaniei.

Structura rutiera propusă pentru strada nou creata va fi realizată cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare si evacuare racordat la canalizarea oraşului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.



Art.26 - Accese pietonale

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

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

Se vor respecta, în toate situatiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art.27 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

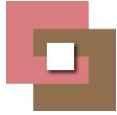
Parcela care face obiectul PUZ se va racorda la reseaua de energie electrica, reseaua de alimentare cu apa potabila, respectiv reseaua de canalizare menajera si gaz.

Art.28 - Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.



Montarea rețelelor edilitare prevăzute se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv marcare, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orasului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2) indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incinta PUZ.

Canalizare menajeră propusă

Canalizarea menajeră va fi realizată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră a orașului.

Canalizare pluvială propusă

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în rețeaua pluvială stradală.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

Alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu gaze naturale se realizează printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

Telefonizare

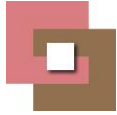
Se va racorda la rețeaua stradală.

S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA

SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de



echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim 40 % și se referă la terenurile rezultate în urma parcelării propuse.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,80.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal:

- **lot 1** - retragerile zonei construibile, fata de frontul stradal(Vest) str.Fantaniei va fi retras cu maxim 6.00 m iar fata de latura Sudica va fi pe limita de proprietate spre drumul privat;

- de la zona construibila la frontul stradal va fi propusa o pergola pentru continuitatea frontului stradal

- **lot 2**- retragerile zonei construibile, pe limita de proprietate fata de latura Sud si Est spre drumul privat.

Lotul 3 si 4 vor fi locuinte cuplate cu urmatoarele retrageri:

- **lot 3** - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate fata de latura Vest(front stradal drum privat) si fata de latura Sud(cuplat cu lot 4) ;

- **lot 4** - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate sau cu o retragere de maxim 3.00m fata de latura Vest (front stradal drum privat); pe limita de proprietate fata de latura Nord(cuplat cu lot 3);

- spre limitele laterale ale parcelelor rezultate:

- locuințe individuale izolate: pentru loturile 1 si 2 ;

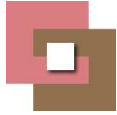
- locuințe individuale cuplate, amplasate cu o latură pe mezină: la min. 3,00 m față de cealaltă limită de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, pentru loturile 3 si 4 ;

- construcțiile de tip carport pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, cu acordul vecinilor afectați

o parcela 1(lotul 1) cu frontul stradal spre Str. Fantaniei, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafața terenului va fi de 250mp cu latimea frontului de 8.59m si adancimea de 28.56m.POT maxim va fi de 40% cu suprafata constanta de maxim 100mp.

o parcela 2 (lotul 2) cu frontul stradal de 9.65mp si adancimea de 26.70m.Zona edificabila pozitionata pe colt fata de drumul privat din incinta.Suprafata teren = 250mp, POT40% cu suprafata construita de maxim 100mp.



- o **parcela 3** (lotul 3) cu frontul stradal de 9.27m si adancimea 26.49m. Suprafata teren 254mp, POT 40% si suprafata construita de maxim 100mp.
- o **parcela 4** (lotul 4) cu frontul de 9.26m si adancimea de 25.91m. Suprafata teren 248mp, POT 40% si suprafata construita de maxim 100mp.

Incinta va fi deservita de un drum perpendicular pe Str. Fantanii, cu prospectul de 3,50 m, avand o banda de circulatie pe sens, cu zone destinate parcajelor pentru vizitatori 2,30 m, cu dale inierbate in procent de 20% din spatiul verde de aliniament;

Zone verzi de aliniament latime 2,30 m spre nord si 0.20-1.34m spre sud;

Trotuar 1,20 m

Construcții propuse:

Locuințe individuale sau cuplate P+1E;

Sc = max. 400 mp (Sc locuință = 100 mp/lot)

Sd = max. 800 mp

Locuințele propuse vor avea o structură de rezistență mixtă (zidărie cărămidă și stâlpi beton armat sau structura de lemn / metalica), planșee beton armat/lemn/metal, cu acoperiș tip terasă sau cu șarpantă lemn și învelitoare țiglă ceramică sau metalică.

În jurul locuințelor și anexelor propuse se vor realiza alei pietonale. Pe fiecare lot vor fi amenajate parcaje sau carport, care să asigure min. 1 loc parcare/ parcelă. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă la cornisa de 6.00m, respectiv la coama 9.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

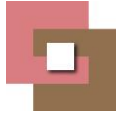
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciează aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciează valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.



S5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Art.33 - Parcaje

Autorizarea executarii construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

În zona destinată locuințelor va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (3,00-6.00 m de la frontul stradal).

Art.34 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Se va amenaja o zonă verde compactă.

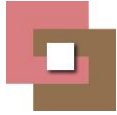
Art.35 - Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale; împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalică bordurată cu eventuale dublări cu vegetație pentru protejarea fonica, vizuala și filtrarea naturală a aerului.



IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

A. L. Zona pentru Locuinta

Activități de tip permanent în sistem individual izolat sau cuplat, cu regim de înălțime maxim P+1E;

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele, canale de desecare.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Zonificări:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

B. T.E. Echipare edilitare

Tipuri de rețele	– apă	TEa
	– canal menajer	TEm
	– electric	TEe
	- gaz	

REGULAMENT

UNITATE TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 24

ZONA FUNCTIONALA:

Lm 24 a - UNITATEA PRINCIPALA LOCUIRE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

SUBUNITATI:

Lm24 - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE P+1E

Cc -CAROSABIL

P1 - PARCAJE PENTRU VIZITATORI ADIACENTE CAROSABILULUI(dale inierbate)

P2 - ZONA AMENAJĂRI/CAR-PORT /GARARE ÎN INTERIORUL PARCELELOR

SP - SPATII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L. Zona pentru locuinta

1. GENERALITĂȚI:

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singura subzona identica cu zona initiala, având 1655 mp.

Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă, după cum urmează. Aceste prescripții completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare pentru care sunt formulate și aplicate prescripții identice.

Funcțiunea principală în zona este cea de curți constructii.



Lotul respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform P118, etc.

Cladirea/Cladirile se prevad a fi de tip izolat sau cuplat.

Întreaga zonă se recomanda a fi protejată perimetral de imprejmuiți transparente din plasa metalica bordurata, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetatie.

Date de recunoaștere

Suprafață teren 1655 mp

Funcțiunea dominantă: subzona predominant rezidentiala

Parcela studiata (avand S totala=1 655mp) sunt delimitate:

la Nord –teren curti constructii Nr.cad. 305978 str.Fantanii nr.24

la Est- teren curti constructii Nr.cad. 322033 str.Fantanii nr.35; Nr. cad. 355454 str.Faurilor nr.33;

la Vest - str.Fantanii

la Sud- curti constructii Nr. cad. 322578 str.Fantanii nr.18 ; Str.Fantanii nr.20, nr.cad. 305219, CF 305219.

- curti constructii si arabil in intravilan - suprafata 1655 mp;

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă - rezidentiala

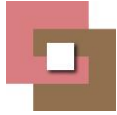
Domeniu public – terenul aferent accesului carosabil la parcela

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Curti constructii	1655	100,0	0	0
Locuinte	0	0	400	24.1
platforma/caropr/alei in incinta	0	0	120	7.3
Carosabil	0	0	275	16.6
Platforme, parcaje, trotuare	0	0	209	12.6
Platforma gospodareasca	0	0	5	0.3
Spatii verzi in incinta	0	0	481	29.1
Zona verde de aliniament	0	0	165	10.0
TOTAL:	1655	100,0	1655	100,00

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 357854
POT	existent	0.00 %
	propus	40.00%
CUT	existent	0.00



propus

0.8

2. UTILIZAREA FUNCIONALĂ A TERENULUI DIN CADRUL UNITĂȚILOR:

Utilizări principale permise :

Corpuri de construcții pentru locuire (individuale sau cuplate), cu regim de înălțime maxim P+1E.

Utilizări complementare permise :

- acces stradal , modernizare drumuri existente, parcaje, platforme betonate
- spații plantate, sport, agrement
- echipare edilitară

Utilizări interzise :

- dotări industriale
- piața agroalimentară;
- unități de producție industrială;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU

Utilizări complementare interzise :

nu este cazul.

Utilizări permise cu condiții :

nu este cazul.

Interdicții temporare de construire:

nu este cazul.

Interdicții definitive (permanente) de construire:

- Nu este cazul.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă cu toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.



Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Asigurarea echipării edilitare

Funcțiunea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Funcțiunea propusă este în acord cu cvartalul de locuințe delimitat.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim 40%.

CUT maxim 0.8

Parcela va avea definiții proprii indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie sau a configurației geometrice a terenului.

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 357854
POT	existent	0.00 %
	propus	40.00%
CUT	existent	0.00
	propus	0.8

Lucrări de utilitate publică

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumuri publice

Parcela este în partea de Est față de str. Fantanii.

Amplasarea față de aliniament

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal:

- **lot 1** - retragerile zonei construibile, față de frontul stradal (Vest) str. Fantanii va fi retras cu maxim 6.00 m iar față de latura Sudică va fi pe limita de proprietate spre drumul privat;

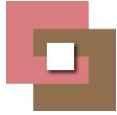
- de la zona construibilă la frontul stradal va fi propusă o pergolă pentru continuitatea frontului stradal

- **lot 2** - retragerile zonei construibile, pe limita de proprietate față de latura Sud și Est spre drumul privat.

Lotul 3 și 4 vor fi locuințe cuplate cu următoarele retrageri:

- **lot 3** - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate față de latura Vest (front stradal drum privat) și față de latura Sud (cuplat cu lot 4) ;

- **lot 4** - retragerile zonei construibile - pe limita de proprietate sau cu o retragere de maxim 3.00m față de latura Vest (front stradal drum privat); pe limita de proprietate față de latura Nord (cuplat cu lot 3);



- spre limitele laterale ale parcelelor rezultate:
 - locuințe individuale izolate: pentru loturile 1 și 2 ;
 - locuințe individuale cuplate, amplasate cu o latură pe mezuină: la min. 3,00 m față de cealaltă limită de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, pentru loturile 3 și 4 ;
 - construcțiile de tip carport pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, cu acordul vecinilor afectați
- prospectul stradal nou propus va avea minim 7.00 m, compus din drum carosabil prevăzut cu trotuar pe o latură și zone verzi de aliniament având în capăt o zonă de întoarcere generoasă.

Amplasarea în interiorul parcelei

o parcela 1 (lotul 1) cu frontul stradal spre Str. Fantanii, cu acces direct dinspre aceasta cu lățimea de 3.50 m.

Suprafața terenului va fi de 250mp cu lățimea frontului de 8.59m și adâncimea de 28.56m. POT maxim va fi de 40% cu suprafața constantă de maxim 100mp.

o parcela 2 (lotul 2) cu frontul stradal de 9.65mp și adâncimea de 26.70m. Zona edificabilă poziționată pe colț față de drumul privat din incintă. Suprafața teren = 250mp, POT 40% cu suprafața construită de maxim 100mp.

o parcela 3 (lotul 3) cu frontul stradal de 9.27m și adâncimea 26.49m. Suprafața teren 254mp, POT 40% și suprafața construită de maxim 100mp.

o parcela 4 (lotul 4) cu frontul de 9.26m și adâncimea de 25.91m. Suprafața teren 248mp, POT 40% și suprafața construită de maxim 100mp.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Asigurarea accesului carosabil al incintei cu propuneri la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din strada Fantanii, cu o lățime de 7.00 m.

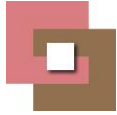
Prospectul stradal nou propus va avea minim 7.00 m, compus din drum carosabil prevăzut cu trotuar pe o latură și zone verzi de aliniament având în capăt o zonă de întoarcere generoasă.

Strada propusă în incinta ansamblului rezidențial, la momentul oportun va fi transferată în administrația domeniului public cu posibilitatea asigurării continuității prin prelungirea acesteia în partea de sud (stanga). Astfel colectarea deșeurilor se va face individual, de la fiecare locuință în parte și nu mai este necesară propunerea unei platforme de deșuri în incintă.

Pe o latură a fiecărei parcele se propun: parcare mașinilor în incintă având lățimea de 3.00 m, un trotuar perimetral în jurul construcției iar spațiul verde va avea un procent de minim 20%.

- prospectul stradal nou propus va avea minim 7.00 m, compus din drum carosabil cu o bandă de 3.50 m cu o zonă de întoarcere, prevăzut cu trotuar de 1.20 m pe o latură; parcaje adiacente (2.30 m) și zone verzi de aliniament (2.30 m).

Strada propusă în incinta ansamblului rezidențial va fi în regim privat.



Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

Accese pietonale

În incinta cu propuneri vor fi asigurate și accese pietonale.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zona.

Realizarea de rețele edilitare

Incinta cu propuneri va dispune de toate rețelele edilitare necesare bunei funcționari.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare se afla în proprietatea publică a statului. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă/ energie electrică se va face de către agenți economici agrementati de furnizorii de utilități, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori imputernicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Parcelarea

Se va lotiza terenul cu parcele izolate sau cuplate (P+1E) cu suprafața construită între 248 și 254 mp (POT 40%), având destinația de locuințe cu funcțiuni complementare astfel:

- terenul studiat este împărțit în 4 parcele pentru locuințe

Parcellele 1-4 au suprafața cuprinsă între 248 mp - 254 mp.

Pe o latură a fiecărei parcele se propun: parcare mașinilor în incinta, un trotuar perimetral în jurul construcției iar spațiul verde va avea un procent de minim 20%.

- prospectul stradal nou propus va avea minim 7.00 m, compus din drum carosabil prevăzut cu trotuar pe o latură și zone verzi de aliniament având în capăt o zonă de întoarcere generoasă.

Strada propusă în incinta ansamblului rezidențial va fi în regim privat.

Înălțimea construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis pentru parcelă cu destinația locuire: maxim P+1E cu o înălțime maximă la cornișă de 6.00m, respectiv la coama 9.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

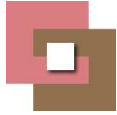
Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, respectând caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.



În zona destinată locuințelor va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (3,00 ÷ 6.00 m de la frontul stradal).
Drumul privat este prevăzut cu locuri de parcare adiacente pentru vizitatori 2,50 m, cu dale inierbate în procent de 20% din spațiul verde de aliniament câte un loc în dreptul fiecărui lot;

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Se va amenaja o zonă verde compactă.

Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalică bordurată cu eventuale dublări cu vegetație pentru protejarea fonica, vizuala și filtrarea naturală a aerului.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

Intocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC