

**Regulament local de urbanism
afereant PUZ**

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism afereant "P U Z - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE" este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda și tema de proiectare din partea inițiatorului
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate
- Legea nr. 350/2001- privind amenajarea teritoriului și urbanism;
- Legea Nr. 50/1991 - republicata - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Codul Civil;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protecția mediului - modificată;
- Legea Nr. 82/1998 - privind aprobarea OG Nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism afereant cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire pentru orice categorie de teren aflat în limitele terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren precum și pe ponderea acestora evidențiate în planșa A2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE. Pe baza acestei zonificări în corelare cu reglementările planului urbanistic general aflat în etapa de aprobare, s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a clădirilor ce se vor realiza.

L 2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maxim P+1

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe unifamiliale, individuale, cuplate sau lipite la calcan;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, cu maxim **60%** din aria unui nivel curent și în limita a 2 nivele supraterane (P+1E sau P+M);

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire pe o rază de **250** metri;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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 productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

parcels se consideră construibilă dacă :

- are suprafața minimă de **550 mp**;
- este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere cu carosabilul de minim **3.0 m**;

Se interzic lotizari având frontul la strada mai mic de 12 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament la str. Chioarului cu o distanță de minim **5.0 m**;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0 metri**;
- se dispun clădiri pe calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, acolo unde există deja un calcan;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0 metri** lățime.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și se vor asigura minimum:

- 2 locuri de parcare/gospodărie pentru - locuințe individuale
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată pentru - funcțiuni comerciale și servicii profesionale

care nu depășesc suprafața de 200 mp.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (**2.20m**);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe **7.5 m** (P+1E sau P+M)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
- Spații verzi - min. 25% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20m** și minim **1.80m** din care un soclu opac de **0.30m** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0.9

