



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Conținut:

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2 Baza legală a elaborării RLU

1.3 Aria de aplicare

1.4 Condiții de aplicare

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul zonei studiate, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2 Baza legală a elaborării RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se sprijină pe o vastă bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcecelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandarilor privind mediul de viață al populației.
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 182/25.10.2000, privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și republicată
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța nr. 43/1997 modificata cu Ordonanța nr. 7 din 29 ianuarie 2010 privind regimul juridic al drumurilor
- Lege 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona studiată în cadrul acestui PUZ. Terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei **U2. Reglementari urbanistice zonificare** face parte din intravilanul și extravilanul localității Săucești și constituie domeniul de aplicarea a Regulamentului Local de Urbanism .

1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detailează.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Comunei Săucești, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

Se instituie zonă de protecție sanitară de conform ord. 119/2014 al ministerului Sănătății, de 15 ,00 metri de jur împrejurul edificabilului maxim propus pentru zona de instituții și servicii și mică producție.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. -8 din R.G.U.

Protecția calității apelor

Investițiile ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția acestora se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Protecția calității aerului

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitanând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Salubritate

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel se propune amplasarea eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată prin pubele moderne cu roțile sau cu sac din material plastic.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr. 981/1994. M.L.P.A.T., în colaborare cu instituțiile specializate întocmeste și avizează prescripțiile de proiectare, execuție și control pentru protecția antiseismică a construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.) .

Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 17 Anexa nr. 3 R.G.U.).

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (conform art. 24 – RGU).

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței destinației construcției.

Parcela ce a generat P.U.Z. are asigurat accesul din drumuri sătești existente, pe două laturi.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 - R.G.U.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori în rețelele tehnico-edilitare existente.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela care a generat PUZ are o suprafață de 7974 mp și formă cvasirectangulară cu o deschidere de 20,87 m către drumul sătesc existent.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

”Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției” - art. 34 din R.G.U.

IV.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale.

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizație de construire, a rezultat zonificarea funcțională reprezentată grafic în partea desenată și descrisă în memoriul general. Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări. Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

- **L** – zonă locuințe și funcțiuni complementare cu subzonele Lir (locuințe individuale de tip rural) existentă și propusă
- **M** - zonă mixtă instituții și servicii / mică producție propusă
- **C** – zonă căi de comunicație cu subzona Cr, căi de comunicație rutieră existentă și propusă
- **V**- zonă spații verzi.

Prezenta documentație reglementează proprietatea studiată ca subzonă de locuințe individuale de tip rural și zonă de instituții și servicii/mică producție.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru subzona de locuințe individuale de tip rural ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele:

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

Lir- zonă locuințe individuale de tip rural

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea - compusă din locuințe individuale de tip rural cu regim mic de înălțime.

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări admise

- locuințe individuale
- locuințe colective
- locuințe sociale
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui, lucrări tehnico-edilitare.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se admit echipamente publice la parterul locuințelor cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul locuințelor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 2. creșele și grădințele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;

3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.

- servicii aferente funcțiunii de locuire cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatori.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic următoarele lucrări:

- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și

construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Se va respecta profilul propus pentru drumul sătesc existent precum și profilul propus pentru drumul de incintă (conform plășei de Reglementări urbanistice).

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

– construcțiile se vor retrage de la aliniament cu respectarea regimului de aliniere propus și anume 8,00 metri față de limita de proprietate din nord, pentru parcela cu acces din nord și de 6,00 metri față de limita de proprietate pe care se face accesul, pentru parcelele realizate de-a lungul drumului de incintă.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile propuse vor respecta limita edificabilului maxim reprezentat în planșa Reglementări urbanistice – zonificare

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul fie din drumul sătesc existent în nordul amplasamentului, fie din drumul de incintă propus.

Art. 13 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- clădirile propuse vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public

- racordurile electrice se vor realiza îngropat.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime

- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

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

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate

- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate

- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

– înălțimea maximă admisă este de P+1+M

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei .

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=35%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=1,00.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 20 – parcaje

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art. 21 – spații verzi

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor. Se va amenaja o suprafață de 50,00 mp de spații verzi.

Art. 22 - împrejurii

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 din care soclu opac de circa 0,30 m partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

Pentru zona mixtă de instituții și servicii/mică producție ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele:

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale

M – zonă mixtă de prestări servicii și mică producție

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- servicii / producție

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii domestice, mică producție nepoluantă
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- clădirea va avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozități de materiale re folosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură 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 apelor meteorice.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta profilul de drum propus conform planșei de Reglementări urbanistice.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirea propusă va respecta regimul de aliniere reprezentat grafic în planșa de reglementări urbanistice, minim 18,00 metri distanță față de limita de proprietate din sud, măsurată pe latura de vest.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirea propusă va respecta limita edificabilului maxim reprezentat în planșa Reglementări urbanistice – zonificare
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu la mai puțin de 3 metri
- se va păstra o distanță de 6,00 metri față de limita de nord a parcelei.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

Accesul carosabil la amplasament se va face direct din drumul existent și va avea o deschidere de 3,80 metri.

Art. 14 -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului

- accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

- se va conserva parcela propusă conform planșei de ”Reglementări urbanistice - zonificare”

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisă este de P+ 1

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **15 m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 20 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=1,00.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 21 - parcaje

Se prevăd 5 locuri de parcare.

Art. 22 – spații verzi

Se prevede realizarea unei suprafețe de 80 p de spațiu verde tampon între zona de servicii și zona de locuințe, spațiu verde amenajat cu vegetație înaltă.

Art. 23 - împrejuriri

– în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

Pentru zona de căi de comunicație cu subzona Cr, căi de comunicație rutieră ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele:

- se vor realiza profilele de drum propuse pentru drumurile satești cât și pentru drumurile de incintă conform planșei de Reglementări urbanistice.

Pentru zona de spații verzi se prevăd următoarele:

- se va realiza o perdea de vegetație înaltă amplasată pe toată lungimea laturii de nord a parcelei cu funcțiune mixtă, cu lățimea de 6,00 metri
- se vor realiza spațiile verzi aferente profilelor de drum propuse, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Regulamentul local de urbanism aprobat devine act de autoritate al administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Intocmit,

Arh. Catrinel Lefter

