



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### CAP. 1

#### Dispozitii generale

##### *ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism*

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborarii planurilor urbanistice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucărărilor de construire.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

##### *ART.2 – Domeniul de aplicare*

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in limita zonei studiate

### CAP. 2

#### Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

##### *ART.3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*

1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilanul localitatii, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor obiective:
  - a. completarea zonelor de locuit , potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general,
  - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
  - c. punerea in valoare a unor resurse naturale si amenajarea unor zone de agrement ,de interes public
3. 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.

4. Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

#### *ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public*

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

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intlege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, surgeri de torrenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

2. 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.
3. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. 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 efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, respectiv locuirea.

#### *ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii*

1. Amenajarea finala cea de locuinta individuala si filigorie ,vor fi amplasate astfel :

Locuinta:

- 74.23 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 8,00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 3.60 m fata de limita de EST a proprietatii
- 0.60 m fata de limita VEST a proprietatii

Filigorie:

- 50.10 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 44.63 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 0.75 m fata de limita de EST a proprietatii

- 6.00 m fata de limita VEST a proprietatii

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltilor maxime de 10,00 m la coama .
3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare finala a terenului sa nu depaseasca 12.52 % (maxim 35%) conform prezentului PUZ.
4. Autorizarea executarii constructiilor ,in zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014,art.3,respectiv ca in incaperile de locuit sa fie asigurata insorirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna,la constructiile invecinate .
5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament (maxim 35%).
6. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insorire al spatiilor interioare.
7. Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de doua nivale.
8. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
  - a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
  - b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### *ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor,respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5. In perioada de exploatare a resurselor minerale ,transportul materialului rezultat se va face astfel incat sa nu afecteze parcelele invecinate .
2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
3. Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
4. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
5. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleaga caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz,

pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

#### *ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara*

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica.
3. Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

#### *ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru construire.*

1. Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

#### *ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri*

1. In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate .  
a)Imprejmuirea propusa este cu un soclu din beton, stalpi metalici si elemente traforate din lemn.

### CAP. 3 ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE

#### *ART.10 – Unitati si subunitati functionale*

- 1.Se propune o singura unitate teritoriala cu functiunea de locuire.

3.*Functiunile complementare* zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile.
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

5. *Interdicții* definitive de construire in zona :

- Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, etc.

### CAP. 4

### SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Nu se propun subunitati teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 0,18.

*ART.11 – Bilant teritorial, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.*

## BILANT TERITORIAL:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existente		Propuse	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii - locuinta - filigorie	- -	- -	103,24 mp 22,00 mp	10,32 2,20
2.	Alei carosabile, parcaj	-	-	24,00 mp	2,40
3.	Alei pietonale, trotuare	-	-	59,00 mp	5,90
4.	Zone verzi amenajate	-	-	274,76 mp	27,48
5.	Teren care se cedeaza pt modernizarea strazii	-	-	17,00 mp	1,70
6.	Teren arabil extravilan	1000,00 mp	100,00	-	-
7.	Teren arabil intravilan	-	-	500,00 mp	50,00
8.	Total	1000,00 mp	100,00	1000,00 mp	100,00

- Suprafata terenului: 1000,00 mp
- Suprafata construita locuinta: 103.24 mp
- Suprafata construita desfasurata locuinta : 50.00 mp(demisol) + 103.24mp (parter) = 153.24 mp
- Suprafata construita filigorie: 22.00 mp
- Suprafata construita desfasurata filigorie: 22.00 mp
- Suprafata construita totala: 125.24 mp**
- Suprafata construita desfasurata totala: 175.24 mp**
  
- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00
  
- POT propus = 12,52 % ( maxim 35%)
- CUT propus = 0,18

## CAP. 5

### CONCLUZII

Realizarea obiectivului de investitii, pune in valoare un teren din extravilanul localitatii.

Intocmit,

arh. Ionescu Mihai Marian