**ZONĂ LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ**



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



Beneficiar: **S.C. DOMIO STONES S.R.L.**

Amplasament: **Mun. Deva, str. M. Sadoveanu, C.F. nr. 79127, jud. Hunedoara**

Data: **IULIE 2022**

Nr. Proiect: **18/2021**

Elaborator: **S.C. ArchiStudio S.R.L.**

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

**BORDEROU**

1. DISPOZITII GENERALE: ............................................................................................... 1
   1. Rolul R.L.U. ............................................................................................................... 3
   2. Baza legala a elaborarii ............................................................................................. 4
   3. Domeniul de aplicare ................................................................................................. 5
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR: ................. 6
   1. Reguli cu privire la **păstrarea integrității** mediului și protejarea patrimoniului natural și

construit ...............................................................................................................................6

* 1. Reguli cu privire la siguranta **construcțiilor** și la **apărarea** interesului public ..............6
  2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.............................................................................................................................7
  3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor ....7
  4. Reguli cu privire la echipare edilitara ..........................................................................8
  5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii ......................9
  6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri ...................................11

1. ZONIFICARE FUNCTIONALA ..................................................................................... 12
2. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: ....... 13

Zona locuinte semicolective( L-sc) și zona cladire mixta(IS). .............................................. 13

Zona spatii plantate (verzi,).................................................................................................. 20

Zona cai de comunicatie și transport ................................................................................... 21

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.**

* + - **Denumirea lucrării: ELABORARE P.U.Z. ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ**
    - **Adresa lucrării:** Str, M.Sadoveanu, nr. 38 .Mun. Deva, Jud. Hunedoara.
    - **Beneficiar: *S.C.DOMIO STONES.R.L.* reprezentată prin: DOBRE MIHAELA IOANA**
    - **Domiciliul:** *Str. Arh. Liviu Oros nr. 5B, Mun. Deva, Jud. Hunedoara.*
    - **Proiectant:** S.C. ArchiStudio S.R.L. – Arh. Adriana-Claudia FRĂȚILĂ
    - **Specialist R.U.R.:**. Arh. Laura RÎȘNIȚĂ
    - **Data elaborării:** Iulie 2022.

**I. DISPOZITII GENERALE:**

**1. Rolul R.L.U.**

* *Regulamentul General de Urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
* Prezentul regulament are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), cazuri specificate în continuare la *punctul 1.1.4*, precum și în conținutul regulamentului.
* Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zona și subzona a acesteia*.*
* Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caraterisitici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
* Stabilește terenurile posibil a fi afectate de modificări ale circulațiilor prevăzute prinP.U.Z., gradul de afectare urmând a fi stabilit prinavizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.
* Toate documentatiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scara adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul national de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

**2. Baza legală a elaborării**

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONŢINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu

ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.

Proiectul are la bază:

* Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
* Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
* HOTĂRÂRE nr. 932 din1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de architect;
* Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile și completarile ulterioare.
* Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonantei guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
* Hotararea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile și completarile ulterioare.
* Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile și completarile ulterioare.
* Ordinnr. 839 din12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale şi Locuinţei pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
* Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acesteia.
* Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
* Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN): Sectiunea I - Cai de comunicatie: Legea nr. 71/ 1996 ( actualizare Proiect lege / 2004). Sectiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997. o Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000. Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001. o Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
* Hotararea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și functionarea Registrului Urbanistilor dinRomania.
* ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
* ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul- cadru al Planului Urbanistic General”
* ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul- cadru al planului urbanistic zonal”
* ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul- cadru al planului urbanistic de detaliu”
* Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
* Legea administraţiei publice locale (nr. 69/1991, republicată);
* Legea privind circulaţia juridică a terenurilor (nr.54/1998);
* Legea cadastrului imobiliar și publicităţii imobiliare (nr. 7/1996);
* Legea privind calitatea în construcţii (nr.10/1995);
* Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
* Legea apelor nr. 107/1996;
* Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
* Codul civil;
* Ordinul ministrului Sănătăţii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
* Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentaţiilor şi emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism şi de amenajarea teritoriului.
* Legea 190 / 2013 privind aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

# 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei în scopul reglementării regimului de construire în unitățile teritoriale studiate, precum și a retragerilor limitelor de construibilitate având în vedere oportunitatea investiției, pe amplasamentul situat în zona de Sud-Sud-Est a municipiului.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

(1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

(2) regimul de construire (continuu, discontinuu);

(3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară elaborarea unei alte documentații de urbanism.

Zonificarea funcţională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planşa (U. 03) de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal, în funcţie de categoriile de activitate pe care le cuprinde zona şi de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare şi conformare ale construcţiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcţionale.

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:**

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

***Zonele construite protejate***

În zona studiată nu există monumente şi ansambluri de arhitectură, zone istorice urbane, monumente de artă plastică și cu valoare memorială.

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

Autorizarea executării construcțiilorşi amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcţiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcţii pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcţii.

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate în cadrul planului urbanistic zonal, zone expuse la riscuri naturale. Autorizarea executării tuturor construcțiilorva ţine seama de zonele de servitute și de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, transport cu gaze naturale, conform art. 11 dinRGU.

Delimitarea acestor zone se va face ţinând seama de condițiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţiile impuse de către acestea vecinătăţilor prezentate în anexă.

***Activitatea de construire*** în cadrul zonei studiate urmează să se desfăşoare:

* pe teren liber de construcţii (planşa: U02).

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripţii generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile PUZ şi se referă la autorizarea lucrărilor de construcţii, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripţiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:

* respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prinPUZ (planşa: U03);
* respectarea prevederilor relativ la regimul construcţiilor, privind normele tehnice de construire, ca şi norme estetice, condiţii tehnice constructive (planşa: U03).

***Zonele de servitute și de protecţie ale căilor de comunicaţie rutiere*** vor ţine seama de prevederile Legii drumurilor nr. 13/1974 și HG nr. 36/1996 precum şi de condițiile de amplasare faţă de drumurile publice prevăzute în art. 18 dinRGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilorîn zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul Autorizaţiei de Construire trebuie să obţină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcţie de categoria drumului).

Obiectivele și activităţile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea Acordului de Mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125/1996.

# 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

- Zona studiată: imobilul este situat în UTR15; LMup15 subzona rezidențialăcu clădiride tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă preponderent dinlocuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2E de înălțime, majoritar parter cu caracter urban, dar și locuințe colective cu regimul de înălțime P+2E+M.

* Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje (planşa: U03).

-reglementări ale administrației publice locale cu privire la obligațiile fiscale: conform HCL494/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, imobilul este situat în subzona B.

Pentru zona studiată, limitele de construibilitate și de imprejmuire, măsurate dinaxul strazii, vor fi următoarele pentru:

* Str. M.Sadoveanu - limita de construibilitate la 5,25 ml, iar limita de imprejmuire la 5,25 ml pe latura de Sud-Vest a străzii.

|  |  |
| --- | --- |
| Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcţionale sunt: |  |
| P.O.T. maxim C.U.T. maxim |  |
| Zona clădire mixtă –comert, servicii sau birouri  **LOT 1. IS 40% 1,6**    Zona de locuinte semicolective cu regim de inaltime P+2E  **LOT2. L-sc 35% 1,4** |  |

**4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor**

Organizarea circulaţiei în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă. Accesul la zonă se face dinrețeaua de străzi care debușează în Municipiul Deva, respectiv str. Mihail Sadoveanu, care asigură accesul la parcelele existente.

Se impune astfel pentru zona respectivă, reglementarea unei trame stradale compusă dintr-o stradă de categoria a IV-a care să asigure accesul la locuințele semicolective propuse. Astfel, în zonă vor fi următoarele:

* strada de categoria a IV-a – alee de utilitate privată cu 2 benzi de circulație pentru strada de acces.
* Alcătuirea profilelor transversale s-a facut în conformitate cu STAS-urile 10144/3, 5, 6, precum și cu STAS 10144/1(planşa: U05).

Concomitent, s-a tinut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanta lor în reteaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

În cazul zonelor pentru locuințe semicolective se va avea în vedere realizarea condiţiilor de parcare.

* **5. Reguli cu privire la echipare edilitară (planşa: U04).**

# 

* **ALIMENTARE CU APĂ** (planşa: U04)

Zona studiată beneficiaza de rețeade apă pentru aprovizionarea populației.

Conductele de apă pentru eventuala extindere a rețelei de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară. Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare (planşa: U04), STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură", stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la fundaţiile construcțiilorşi drumuri, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare. Din prescripţiile acestui STAS precum și dinHG nr. 101/1997 art. 31 menţionăm:

* Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;
* Conductele de apă se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
* Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătăţii impune asigurarea zonei de protecţie sanitară (10 m) pentru sursa de apă şi puţuri de medie adâncime.

* + **CANALIZARE** (planşa: U. 04)

Zona studiată beneficiază de rețeade canalizare precum și pentru evacuarea apelor pluviale pentru populația zonei.

Conductele de canalizare pentru eventuala extindere vor fi pozate pe trama stradala existenta și propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară. Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

* + STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la fundaţiile construcțiilorşi drumuri, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare.

Din prescripţiile acestui STAS menţionăm:

* Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;
* Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
* Din prescripţiile "Normelor de igienă" privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prinOrdinul Ministerului Sănătăţii nr. 981.1984 menţionăm că:
* Staţiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanţă minimă de 300 m de zona de locuit.
* **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ** (planşa: U04)

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică pentru clădirile propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare.Propunerea va fi avizată de S.C. Enel Distribuție Banat S.A.În cazul necesității extinderii rețelei de energie electrică, aceasta va fi pozată pe trama stradală existentă și propusă.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecţie de:

* 24 m - pentru LEA intre 1 și 110 KV;
* 37 m - pentru LEA 110 KV;
* 55 m - pentru LEA 220 KV.

Distanţele faţă de reţelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanţe sunt următoarele:

|  |  |
| --- | --- |
| • distanţa faţă de: - reţelele de apă şi canalizare | - pe orizontală 0,50 m |
|  | - pe verticală 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontată 1,50 m |
|  | - pe verticală 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontală 0,50 m |
|  | - pe verticală 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontală 0,60 m |
|  | - pe verticală 0,25 m |
| - fundaţii de clădiri | - pe orizontală 0,60 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (staţii şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice ş.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către S.C. Enel Distribuție Banat S.A.

* **TELECOMUNICAŢII** (planşa: U04)

Rețeaua de telecomunicații, în cazul extinderii rețelei existente, va fi pozată pe trama stradală propusă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existentă, se vor crea culoare de protecţie de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum şi servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea reţelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizaţie, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor şi nici nu influenţează în mod direct sau indirect protecţia mediului ambiant.

* **ALIMENTARE CU CALDURĂ** (planşa: U04)

Toate construcțiile existente și propuse în zonă vor avea surse proprii de realizare a agentului termic instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

* **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE** (planşa: U04)

Alimentarea cu gaze naturale se va face prinracordarea la conductele de gaze naturale propuse pe trama stradală existentă și propusă în zona cu acordul S.C. E.ON Gaz S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanţele dintre conductele magistrale de gaze naturale şi diversele obiective sunt următoarele:

* + depozite carburanţi şi staţii PECO 60 m;
  + instalaţii electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv staţiile. 55 m;
  + instalaţii electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. 50 m;
  + centre populate şi locuinţe individuale 65 m;
  + paralelism cu drumuri :
  + naţionale 52 m;
  + judeţene 50 m;
  + comunale 48 m;
  + depozite de gunoaie 80 m.

În ceea ce priveşte distanţele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă şi alte instalaţii, construcţii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanţele de siguranţă de la staţiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

* + la clădirile civile cu grad I - II de rezistenţă la foc 12 m;
  + la clădirile civile cu grad III - IV de rezistenţă la foc 15 m;
  + faţă de marginea drumurilor carosabile 8 m.

Distanţe minime între conductele de gaze şi alte instalaţii, construcţii sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

# 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau a zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafata loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza în condițiile respectarii prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice - zonificare.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcela se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată.

Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilorcu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protectie a mediului.

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

1. front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
2. suprafaţa minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
3. adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (PUZ sau PUD) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului. Parcelarea terenului se va admite în următoarele condiții: calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse, să respecte dimensiunile minime ale parcelei specificate în RGU, fiecare parcelă să aibă legatura cu străzi sau piețe publice.

# 7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

1. împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
2. împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Referitor la spațiile verzi, Autorizatia de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

**III. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ**

**Prezentul P.U.Z. are o singură unitate teritorială ce** **este formată din urmatoarele subzone:**

* **LOT1 / IS** **(Comert, Servicii sau Birouri)** cu regim de înălțime (D)+P+2E – Hmax. (la

cornișă sau streașină) = 12.00 m. (planşa: U03)

* **LOT2 / L-sc (Locuinte Semicolective)** cu regim mic de inaltime (D)+P+2E – Hmax. (la –cornișă sau streașină)= 12.00 m (planşa: U03)
* **LOT3 / C-SP -** subzona spațiilor plantate de folosință specializată având destinația de spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu, circulații ce deservesc accesul la locuințele semicolective propuse în **LOT2,** precum și asigurarea accesului secundar la **LOT1**.

Pentru fiecare zonă funcţională prevederile regulamentului se grupează în 3 capitole, cuprinzând reglementări specifice pe articole:

Capitolul I - Generalităţi

* + art. 1 - Tipurile de subzone funcţionale
  + art. 2 - Funcţiunea dominantă a zonei
  + art. 3 - Funcţiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - Utilizarea funcţională

* + art. 4 - Utilizarea funcţională
  + art. 5 - Utilizări permise cu condiţii
  + art. 6 - Interdicţii temporare

Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcțiilor

* + art. 7÷11 - Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 şi 24 dinRGU

* + art. 12, 13 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art. 25 și 26 dinRGU

* + art. 14÷16 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară,

în completarea art. 27, 28 dinRGU

* + art. 17÷19, 20 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile

terenului şi construcţiilor, în completarea art. 15, 30÷32 dinRGU

* + art. 21÷27 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii

plantate şi împrejmuiri, în completarea art. 33÷36 dinRGU

* + art. 28 - Măsuri de protecţie antiseismică

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:**

# Zonă de locuințe semicolective și clădire mixtă

## Capitolul I - Generalităţi

**Art. 1.** Zona clădire mixtă comert, servicii sau birouri cu regim de înălțime, P+2E – Hmax (la cornișă sau streașină).= 12.00 m - (planşa: U03);

Zona de locuințe semicolective cu regim de înălțime, (D)+P+2E – Hmax. (la cornișă sau streașină).= 12.00 m.

**Art. 2. Funcţiunea dominantă** **a zonei** este locuirea în locuințe semicolective.

**Art. 3. Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt**:

- servicii publice;

* spaţii verzi amenajate;
* accese pietonale şi carosabile, parcaje;
* reţele tehnico-edilitare și construcţii aferente.

În zona mixtă, se pot realiza și dotări de mică importanţă - spaţii comerciale sau alimentaţie publică (sub 100 mp), farmacii, cabinete medicale, birouri notariale, grădinite etc., construcţii pentru activităţi meşteşugăreşti cu o suprafaţă de până la 50 mp.

Aceste funcţiuni complementare trebuie să nu producă zgomot, vibraţii, noxe şi să nu distoneze cu specificul zonei. În cazul în care pe o parcelă se doreşte a se schimba funcțiunea stabilită prinP.U.Z. cu o alta compatibilă, este necesară elaborarea unui nou plan urbanistic zonal pentru subzona în care se înscrie parcela cu noua funcţiune propusă.

## Capitolul II - Utilizare funcţională

**Art. 4 . Utilizările propuse** sunt (planşa: U03):

* În zona mixtă, LOT1 se pot realiza : - spaţii comerciale sau alimentaţie publică, farmacii, cabinete medicale, birouri notariale, grădinițe, etc.
* Locuinţe semicolective, în zona LOT2 şi anexe ale locuinţei (parcaje);
* LOT3 este destinat asigurării acceselor către locuințele semicolective, a zonelor verzi de utilitate publică, asugurând și un acces secundar la LOT1;
* Dotări complementare de mică importanţă.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiţii**

Nu este cazul.

**Art. 6. Interdicţii temporare**

Nu este cazul.

**Art. 7. Interdicţii permanente**

Nu este cazul.

## Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcțiilor

**Art. 8. Orientarea faţă de punctele cardinale** se va face conform art. 17 dinRGU şi a anexei 3 la RGU: construcţiile de locuinţe vor fi orientate astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit amplasate pe faţada cea mai favorabilă (sud) de 1½ h la solstiţiul de iarnă sau de 2 h în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

**Art. 9. Amplasarea faţă de drumurile publice** - conform art. 18 dinRGU care prevede că autorizarea executării construcțiilorcu funcţiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii:

Planul urbanistic zonal a stabilit trama stradală propusă, precum şi caracteristicile geometrice ale fiecărei străzi. Astfel, în zonă vor fi următoarele:

* strada de categoria a III-a - cu 2 benzi de circulaţie pentru strada: M. Sadoveanu;
* strada de categoria a IV-a – cu 2 benzi de circulație pentru aleea pietonală de utilitate privată.

**Art. 10. Amplasarea faţă de căi navigabile, cursuri de apă**

Nu este cazul.

**Art. 11. Amplasarea faţă de căile ferate**

Nu este cazul.

**Art. 12. Amplasarea faţă de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea faţă de aliniament** se va face în condițiile respectării art. 23 dinRGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejmuirilor este dat de categoria şi gabaritul străzii adiacente:

* Str. M. Sadoveanu - limita de construibilitate la 1,00 m, iar limita de imprejmuire la 1,00 m.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum şi distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcţiilor se va face în condițiile respectării:

1. distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
2. distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

În relaţie cu limitele laterale ale parcelei, construcţiile vor fi amplasate pavilionar.

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condiţiilor de asigurarea confortului urban: - asigurarea însoririi şi iluminatului natural;

* respectarea condiţiilor de vizibilitate;
* respectarea condiţiilor generale de protecţie contra incendiilor prinasigurarea acceselor vehiculelor sau formaţiilor mobile de pompieri.

Distanţe:

* Între construcţii şi limita laterală sau de spate a proprietăţii este de 2,00 m pentru faţade cu ferestre şi balcoane.

**Art. 16. Accese carosabile** - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiiloreste permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prinservitute, conform destinaţiei construcţiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingerea incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilorşi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

Pentru locuinţele semicolective se va asigura acces carosabil pentru locatari și vizitatori, pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleea carosabilă dininteriorul zonei parcelate va avea o lăţime de minimum 5,00 m, cu căi de circulație pietonală late de 1,00 m. Circulația va fi realizată în sistem tip „shared space” datorită traficului redus și al avantajelor pe care un astfel de spațiu îl reprezintă. În situația de utilizare simultană de către autovehicule în ambele sensuri, precum și de pietoni, capacitatea spațiului permite utilizarea fără restricții de către toți factorii aflați în deplasare.

Planul urbanistic zonal stabileşte trama stradală pentru zona studiată, dimensionată funcţie de prevederile P.U.G. municipiului Deva și de necesităţile zonei.

Intersecţiile dintre străzi sunt evidenţiate pe planşa “Reglementări - zonificare funcţională” după importanţa lor şi după soluţia tehnică și configuraţie.

**Art. 17. Accese pietonale** - conform RGU art. 26 (planşa: U03).

Autorizarea executării construcțiilorşi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare. Spațiul de tip „shared space” întrunește normele necesare pentru asigurarea accesibilității persoanelor cu handicap, prin eliminarea bordurilor și tratarea cu texturi diferite a zonelor în care circulă pietoni față de cele în care circulă autovehicole.

Planul urbanistic zonal prevede circulaţii pietonale în lungul circulațiilor carosabile, dimensionate în funcţie de categoria de importanţă a străzii. Aceste trotuare au lăţimea de 1,50 m sau 1,00 m la străzi categoria a IV-a, soluția aleasă fiind aceea de a prevedea trotuare late de 1,00 m, având în vedere tipologia căii de circulație aleasă, și anume, aceea de „shared space”.

**Art. 18. Racordarea la reţele tehnico-edilitare existente** - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiiloreste permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele de apă, canalizare şi de energie electrică.

**Art. 19. Realizarea de reţele tehnico-edilitare** - conform art. 28 dinRGU şi a prevederilor dinAnexă.

Extinderile de reţele sau mărirea de capacitate a reţelelor edilitare publice să realizează de către beneficiar parţial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă de către beneficiar.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare** - conform RGU art.29.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a oraşului.

Reţelele de alimentare cu gaze, energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea societăţilor private care le exploatează: Delgaz Grid S.A., Enel Distribuție Banat S.A., Romtelecom etc.

**Art. 21. Parcelare** - conform RGU art. 30

Conform Legii 453/2001, parcelarea este operaţiunea de proiectare urbanistică princare se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăţi funciare destinate construirii, în scopul concesionării sau vânzării.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă comulativ următoarele condiţii:

* front la stradă de minim 8,0 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
* suprafaţa minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri înşiruite şi respectiv de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (cu condiţia existenţei alimentării cu apă şi canalizării în sistem centralizat în zonă și a branşării parcelelor la acestea);
* adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Parcelările care vor modifica Planul Urbanistic Zonal princrearea de noi străzi (altele decât cele propuse prinP.U.Z.) vor trebui să se conformeze prevederilor Legii 242/2009 art.32.

**Art. 22. Înălţimea construcțiilor** - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălţime este de (D)+P+ 2E – cu H max. (la cornișă sau streașină) = 12.00 m.

Stabilirea înălţimii construcțiilora fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

* protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
* respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei;
* asigurarea funcţionalităţii construcțiilorîn concordanţă cu destinaţia lor;
* respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii, stabilităţii şi siguranţei în exploatare pentru construcţia respectivă, cât şi pentru construcţiile dinzona învecinată.

**Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor** - conform art. 32 dinRGU. Aspectul exterior al construcţiilor, cu toate elementele sale definitorii aparţine spaţiului public. Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum şi a tradiţiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcţiei;

* materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisaje exterioare;
* culorile ansamblului şi ale detaliilor;
* conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiiloreste permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilorcare princonformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile urbanismului, arhitecturii şi peisajului, este interzisă.

**Art. 24. Procentul de ocupare al terenului** - conform RGU art.15 - anexa 2 (planşa: U03).

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafata construită. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

Zona de clădire mixtă (IS) cu regim de inaltime (D)+P+2E.

Zona de locuințe semicolective(L-sc) cu regim de înălțime (D)+P+2E.

## LOT 1- IS P.O.T. maxim : 40%

## LOT 2 – L-sc P.O.T. maxim : 35%

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) și suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă.

Nu se iau în calculul suprafeţele construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil dinincintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie.

**LOT 1** - **IS**   **C.U.T. maxim : 1,60**

## LOT 2 – L-sc C.U.T. maxim : 1,40

**Art. 25. Parcaje** - conform RGU art. 33 și RLU privind parcările.

Pentru locuințele semicolective vor fi asigurate locuri de parcare de 1 loc /apartament și un spor de 20% pentru vizitatori. În cazul în care pe parcelă se realizează o dotare cu caracter public este necesară prevederea de locuri de parcare sau garare a vehiculelor proprii (pe parcelă), precum şi în locuri de parcare pentru vizitatori adiacente drumului de incinta.

**Art. 26. Spaţii plantate (verzi)** - conform RGU art. 34 (planşa: U03).

Pentru construcțiile de locuinte semicolective vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, dar nu mai puțin de 2 m2/locuitor.

**Art. 27. Împrejmuiri** - conform RGU art. 35 (planşa: U03).

Împrejmuirile reprezintă construcţiile sau amenajările (plantaţii, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietăţile învecinate.

În condițiile prezentului regulament se propune ca împrejmuirile să aibă următoarele caracteristici pentru locuințele individuale:

• la stradă:

* transparente, decorative sau gard viu;
* h maxim 2,00 m;

• între parcele, lateral sau în spatele parcelei:

* opace sau transparente - h maxim 2,5 m.

Pentru ambele situaţii, aspectul împrejmuirilor se vor supune aceloraşi exigenţe.

**Art. 28. Măsuri de protecţie antiseismică**

Definirea măsurilor de protecţie antiseismică s-a făcut princonsultarea Normativului P 100-1/2006 şi a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se face la:

1. - caracteristicile amplasamentului;
2. - caracteristicile construcţiei.

**A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI**

Terenul pe care se va realiza construcţia nouă trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarei investiţii:

* dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcţii izolate sau cuplate şi adâncimea mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei);
* suprafaţa de minim 200 m2;
* structura geotehnică a solului să permită realizarea construcţiei propuse în condiţii de siguranţă;
* terenul să nu aibă pante mari şi să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

**B. CARACTERISTICILE CONSTRUCŢIEI**

Construcţiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistenţă și siguranţă în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcţiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcţie în conformitate cu Normativul P 100-1/2006;

- dimensionarea construcţiei (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului;

- materialele utilizate să fie durabile.

# Zona spații plantate (verzi)

## Capitolul I - Generalităţi

**Art. 1.** Zona spatiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi aferente locuințelor de tip condominiu - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului.

Autoritățile administrației publice locale au obligația să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul unităților administrative, princonstituirea registrelor locale ale spațiilor verzi, pe care le actualizează ori de câte ori intervîn modificări.

Evidența spațiilor verzi are drept scop organizarea folosirii raționale a acestora, a regenerării și protecției lor eficiente, cu exercitarea controlului sistematic al schimbărilor calitative și cantitative, precum și asigurarea informațiilor despre spațiile verzi.

**Art. 2. Funcţiunea dominantă a zonei: „**Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu”.

**Art. 3. Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:** (planşa: U03).

* accese pietonale şi carosabile;
* reţele tehnico-edilitare.

## Capitolul II - Utilizare funcţională

**Art. 4 . Utilizările propuse** sunt:

* spații plantate;
* mobilier urban;
* loc de joacă.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiţii**

* Orice interventie necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

**Art. 6. Interdicţii temporare**

Nu este cazul.

**Art. 7. Interdicţii permanente**

* se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
* se interzice amplasarea de construcții pe spațiul verde;
* se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcțiilor

**Art. 8. Orientarea faţă de punctele cardinale** se va face conform art. 17 dinRGU şi a anexei 3 la RGU.

**Art. 9. Amplasarea faţă de drumurile publice** - în cadrul localităţilor urbane (rurale), lăţimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafeţele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spaţii verzi, semnalizare rutieră, iluminat şi reţele publice), se stabileşte prindocumentaţiile de urbanism şi regulamentele aferente, ţinându-se cont de categoria propusă pentru străzi prinPUG sau PUZ;

Planul urbanistic zonal a stabilit trama stradală propusă, precum şi caracteristicile geometrice ale fiecărei străzi.

**Art. 10. Amplasarea faţă de căi navigabile, cursuri de apă**

Nu este cazul.

**Art. 11. Amplasarea faţă de căile ferate**

Nu este cazul.

**Art. 12. Amplasarea faţă de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea faţă de aliniament** se va face în condițiile respectării art.23 dinRGU.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil, precum şi distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

**Art. 16. Accese carosabile** - conform RGU art. 25.

**Art. 17. Accese pietonale** - conform RGU art. 26.

**Art. 18. Racordarea la reţele tehnico-edilitară existente** - conform RGU art.27.

**Art. 19. Realizarea de reţele tehnico-edilitare** - conform art. 28 dinRGU şi a prevederilor dinAnexă.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare** - conform RGU art.29.

**Art. 21. Parcelare** - conform RGU art. 30 Nu este cazul.

**Art. 22. Înălţimea construcțiilor** - conform RGU art. 31.

Nu este cazul.

**Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor** - conform art. 32 dinRGU.

Nu este cazul

**Art. 24. Procentul de ocupare al terenului** - conform RGU art.15 - anexa 2.

Nu este cazul

**Art. 25. Parcaje** - conform RGU art.33.

Nu este cazul.

**Art. 26. Spaţii verzi** - conform RGU art. 34.

Spații verzi aferente locuințelor de tip condominium.

**Art. 27. Împrejmuiri** - conform RGU art. 35.

În condițiile prezentului regulament se propune ca împrejmuirile în jurul spatiilor verzi amenajate sa fie transparente cu inaltime de maxim 2 m în vecinatatea cailor de comunicatie rutiera, și opaca având inaltimea de maxim 2 m în vecinatatea proprietatilor.

**Art. 28. Măsuri de protecţie antiseismică**

Definirea măsurilor de protecţie antiseismică s-a făcut princonsultarea Codului P 100-1/2006 şi a Codului P 100-3/2008.

# Zona căi de comunicatie și transport

## Capitolul I - Generalităţi

**Art. 1.** Zona căilor de comunicatii și transport este reprezentată de:

* căi de comunicatie rutiera existentă; ***(Str:Mihail Sadoveanu).***
* Alee de utilitate privată propusă;

**Alee pietonală de utilitate privată** - destinată satisfacerii cerinţelor proprii de transport rutier în activităţile economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale şi altora asemenea**,** de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora**,** precum şi cele pentru organizările de şantier; ele sunt administrate de persoanele fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.

**Art. 2. Funcţiunea dominantă a zonei:** "Alee pietonală de utilitate privată".

**Art. 3. Funcţiunile complementare:**

* servicii compatibile functiei de bază a zonei;
* retele tehnico-edilitare.

## Capitolul II - Utilizare funcţională

**Art. 4. Utilizările propuse sunt:**

* spații verzi aferente locuințelor de tip condominium.
* alee pietonală de utilitate privată – categoria - IV proiectată conform

normelor specifice în vigoare.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiţii** – conform art. 11 dinRGU.

Nu este cazul.

**Art. 6. Interdictii temporare**

Nu este cazul.

## Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcțiilor

**Art. 7. Amplasarea fata de drumurile publice** va tine cont de prevederile art. 18 dinRGU.

**Art. 8. Amplasarea constructiilor**, se va face cu respectarea prevederilor art. 23 și 24 dinRGU;

**Art. 9. Accese carosabile** - conform RGU art. 25.

**Art. 10. Accese pietonale** - conform RGU art. 26.

**Art. 11. Parcelare** - conform RGU art.30, pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.

**Art. 12. Înălțimea construcțiilor** - conform RGU art.31.

**Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor** - conform RGU art. 32.

**Art. 14. Parcaje** - conform RGU art.33 și RLU privind parcările.

**Art. 15. Împrejmuiri** - conform RGU art. 35.

**ÎNTOCMIT:**

Arh. Adriana-Claudia FRĂȚILĂ

**Specialist R.U.R.:**. – Arh. Laura Rîșniță