

PROIECT nr. 05 / 2022

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumire Proiect:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Mun. Deva, Zona strazii Zavoi, FN, CF 80060, Extravilan, jud. Hunedoara

Beneficiari:

**COZA DANIEL
COZA RODICA – NICOLETA
COZA CORNEL**

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan

I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

1) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenurile situate în extravilanul municipiului Deva, în zona de sud a localității, în zona strazii Zavoi. Terenul este în proprietatea beneficiarilor COZA DANIEL, COZA RODICA - NICOLETA și COZA CORNEL.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

I. Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat, situat in intravilan, este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament pentru zona functionala :

ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA

Utilizări permise

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexe ale acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative;
- gospodării de tip rural, doar în LIR;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;

Utilizări interzise permanent

- (1) Este interzisă amplasarea de locuințe colective.
- (2) Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.
- (3) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:
 - industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
 - comerț și depozitare en-gros;
 - conversii/reconversii funcționale incompatibile cu locuirea (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit, etc) și în raport cu riveranii;
 - anexe gospodărești (grajduri) pe parcele care nu dispun de suprafața necesară respectării normelor sanitare pentru amplasarea platformelor pentru dejecție. Se interzice dirijarea dejecțiilor spre domeniul public.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2 (Parter + 2Etaje)

Înălțimea maximă admisă 10.00 m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - MIXTA

Utilizări permise

(1) Este permisă orice structură funcțională mixtă, incluzând locuirea colectivă, instituții și servicii publice și de interes public, activități terțiare, turism, etc.

(2) La parcelele cu utilizare mixtă, locuirea va fi amplasată doar la etajele imobilelor, prezența acestora nefiind obligatorie.

(3) La parcelele cu utilizare mixtă, la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări permise cu condiții

(1) Este permisă conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente, cu condiția asigurării accesului direct din stradă.

(2) Este permisă utilizarea parcelelor și pentru locuirea individuală, în acest caz proprietarii asumându-și amplasarea locuinței într-o zonă de tip mixt.

(3) Este permisă amplasarea garajelor publice sau private sub- și supraterane, în clădiri dedicate, cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul stradal spre spațiul public;
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

(4) Activitățile de tip terțiar ale localităților desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
- să implice maxim 5 persoane;
- să aibă accesul limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise permanent

(1) Activități de tip industrial sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

(2) Depozitare en-gros și/sau materiale refolosibile;

(3) Comerț en-gros; comerț en-detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall, etc.

(4) Ansambluri monofuncționale rezidențiale colective;

(5) Orice alte utilizări, în afara celor permise sau permise cu condiții.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2 (Parter + 2Etaje)
Înălțimea maximă admisă 12.00 m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.20

ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Utilizări permise

(1) Este permisă amplasarea oricăror instituții și servicii publice și de interes public:

- construcții administrative
- construcții de cult
- construcții de cultură
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de asistență socială
- poștă, etc

(2) Este permisă amenajarea de spații publice cu valoare ambientală.

Utilizări permise cu condiții

(1) Autorizarea construcțiilor aflate în zona drumurilor publice se va face cu avizul deținătorilor de drum.

(2) Unitățile de alimentație publică, birturi și discoteci se vor amplasa la o distanță mai mare de 100 m față de locașurile de cult;

(3) Unitățile de alimentație publică sau cele care produc poluare fonică amplasate în imediata vecinătate a zonelor rezidențiale se recomandă a avea program de lucru limitat pentru a nu deranja locuirea în timpul nopții.

Utilizări interzise permanent

(1) Este interzisă amplasarea unor construcții care prin funcțiile care le adăpostesc pot implica riscuri tehnologice grave, poluarea aerului, apei sau solului sau sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.

(2) Este interzisă amplasarea de unități industriale de depozitare, agrozootehnice, gospodărie comunală;

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje. Parcelele se vor organiza astfel:

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este de maxim P+2 (Parter + 2Etaje)
Înălțimea maximă admisă 12.00 m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 1.50

ZONA CIRCULATII SI PARCARI

Utilizări permise

(1) Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație și transporturilor, auto, pietonale sau cicliste.

(2) Este permisă amplasarea căilor de comunicație pietonale sau cicliste.

Utilizări permise cu condiții

(1) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.

(2) Drumurile de interes național, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului considerat continuu, în concordanță cu planul urbanistic aprobat.

(3) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Utilizări interzise permanent

(1) Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în utilizări permise sau permise cu condiții.

(2) Este interzisă executarea de împrejurări pe zonele verzi de aliniament ale profilelor stradale.

(3) Nu se admite amenajarea de spații de parcare destinate utilajelor agricole în profilele stradale; acestea vor fi parcate doar în curțile gospodărești proprii.

(4) Este interzisă amplasarea pe drumurile publice, pe lucrări de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

(5) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje

II) Autoritățile administrației publice locale sau județene vor urmări, la emiterea autorizației de construire, respectarea P.U.Z.-ului aprobat « ZONA REZIDENTIALĂ ».

III) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, material utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

IV) Pe terenul proprietate privată se propune realizarea unor construcții cu regim de înălțime maxim admis P+2E (parter +2 etaje), cu funcțiunea de zonă rezidențială.

ZONA DE CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE

Utilizări permise

- (1) Este permisă amplasarea de instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc).
- (2) Este permisă amplasarea de instalații pentru sistemul de alimentare cu energie electrică (transformatoare, cabine de conexiuni etc).
- (3) Este permisă amplasarea de instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate.
- (4) Este permisă amplasarea de diverse alte echipamente tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare.
- (5) Este permisă amplasarea de împrejurări de protecție.

Utilizări permise cu condiții

- (1) Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) precum pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stânjenește circulația auto și pietonală și accesele în incintele adiacente
- (2) Rețelele noi și extinderea rețelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv în subteran;
- (3) Inserția obiectelor sistemului de alimentare cu apă se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005

Utilizări interzise permanent

- (1) Se interzice amplasarea de orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

Regim de înălțime al construcțiilor este maxim P (Parter).

Înălțimea maximă admisă 4.00m, măsurată de la cota ± 0.00 a construcțiilor până la nivelul cornisei.

P.O.T., C.U.T. maxim – conform normelor tehnice.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii functiunii zonei, stabilita prin documentatia de urbanism, faza P.U.Z. prezenta.

3) Conditile de amplasare a constructiilor cu destinatia propusa, ce fac parte din categoria constructiilor rezidentiale si servicii sunt in zone nepoluante, bogat plantate, lipsite de zgomete puternice si vibratii.

4) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara de 35% pentru zona de locuire, 40% pentru zona mixta, respectiv 50% pentru zona de servicii si dotari publice, stabilite prin prezenta documentatie.

III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale - se recomanda evitarea orientarii spre nord a spatiilor de servicii.

2) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje;

c) conducte cu alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

3) Intrucat distanta de la aliniament pana in axele existente al drumurilor de acces adiacente amplasamentului masoara aprox. 7.00m, rezerva de spatiu permite ca proprietarul drumului sa poata amenaja drumul cu benzi de circulatie carosabila, zona verde si circulatii pietonale, fara reglementari in acest sens.

4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni rezidentiale se intelege: locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite. Prin functiuni mixte se intelege: locuire, asociata cu institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale, comert cu amanuntul, hoteluri, pensiuni, alimentatie publica, sport si recreere. Prin servicii si dotari publice se intelege: institutii publice, echipamente edilitare, servicii si echipamente publice, educatie, sport si recreere.

5) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Se vor respecta retragerile față de limitele de proprietate conform planșei *Reglementari urbanistice* din documentația P.U.Z., respectiv:

Zona exclusiv rezidențială:

Pentru loturile cu acces din stradă cu profil transversal C-C

- 6.00m față de aliniament
- 0.00m față de limitele laterale
- 5.00m față de limita laterală la stradă - pentru loturile decolt
- 6.00m față de limita laterală la stradă - pentru loturile 1, 16
- 2.00m față de limita posterioară

Pentru loturile cu acces din strazile cu profil transversal D-D

- 5.00m față de aliniament
- 5.00m față de limita posterioară
- 2.00m față de limitele laterale
- 0.00m față de limitele laterale pentru lotul 24
- 0.00m față de limita laterală dintre loturile 29-30 și 34-35

Pentru loturile cu acces din drumul de acces de la nordul amplasamentului studiat

- 6.00m față de aliniament
- 5.00m față de limita posterioară
- 0.00m față de limitele laterale
- 2.00m față de limita laterală dinspre vest pentru lotul 17
- 2.00m față de limita laterală dinspre vest pentru lotul 19

Pentru lotul 59

- 5.00m față de aliniament
- 5.00m față de limita posterioară
- 2.00m față de limitele laterale

Zona predominant rezidențială - mixtă:

- 6.00m față de aliniament
- 0.00m față de limitele laterale
- 2.00m față de limita laterală vestică pentru lotul 62
- 2.00m față de limita laterală estică pentru lotul 63
- 5.00m față de limita laterală la stradă - pentru loturile de colț
- 6.00m față de limita laterală nordică - pentru lotul 20
- 2.00m față de limita posterioară
- 5.00m față de limita posterioară - pentru loturile 62 și 63

Zona instituțiilor și servicii de interes general

- 6.00m față de aliniament
- 0.00m față de limitele laterale
- 5.00m față de limita laterală la stradă - pentru loturile de colț
- 2.00m față de limita posterioară

Zona circulații și parcare – nu este cazul

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri. În vederea emiterii Autorizațiilor de Construire pentru viitoare clădiri, în cazul nerespectării compartimentelor de incendiu figurate în planșa aprobată ISU, respectiv în planșa A03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, prin Certificatul de Urbanism se va solicita aviz privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice / amplasarea în parcelă din partea ISU Hunedoara.

c) Prevederile prezentului P.U.Z. aprobat.

2) Pentru asigurarea gradului III de rezistență la foc, construcțiile propuse trebuie să respecte următoarele condiții, impuse prin Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99:

Tipul elementelor
constructive

Gradul de
rezistență
la foc

1.	Stâlpi, coloane pereți portanți	C1 (CA2a) 1 oră
2.	Pereți interiori neporanți	C2 (CA2b) 15 min
3.	Pereți exteriori neporanți	C2 (CA2b) 15 min
4.	Grinzi, planșee nervuri, acoperișuri terasă	C1 (CA2a) 45 min (30 min) *
5.	Acoperișuri autoportante fără pod (inclusiv contravânturi), șarpanta acoperișurilor fără pod	C2 (CA2b) 15 min
6.	Panouri de învelitoare și suportul continuu al învelitorii combustibile	C2 (CA2b) -

- Pereții caselor de scări închise din construcțiile de gradul III de rezistență la foc, de regulă, trebuie să fie C0 (CA1), rezistenți la foc minimum 2 ore și 30 minute și după caz, rezistenți la explozie;

- Planșeele clădirilor din gradul III de rezistență la foc care separă casele de scări și căile lor de ieșire spre exterior față de restul construcției, trebuie să fie C0 (CA1) cu rezistență la foc de cel puțin 1 oră;

- Grinzile, podestele și rampele scărilor interioare închise sau deschise trebuie să fie C0 (CA1), cu rezistență la foc de minimum 1 oră în clădirile de gradul III;

- În clădirile cu pod, de gradul III de rezistență la foc golurile prevăzute în planșeele spre pod se protejează cu elemente de închidere rezistente la foc minimum 30 minute.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 1) cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- 3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- 4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.
- 5) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasciile de siguranță și fasciile de protecție.
- 6) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- 7) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, platforme semicarosabile, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, potrivit legii sau obiceiului.
- 8) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- 9) În vederea emiterii Autorizațiilor de Construire pentru viitoare clădiri, în cazul nerespectării compartimentelor de incendiu figurate în planșa aprobată ISU, respectiv în planșa A03 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, prin Certificatul de Urbanism se va solicita aviz privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice / amplasarea în parcelă din partea ISU Hunedoara.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de gaze naturale și de energie electrică.
- 2) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- 3) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 4) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- 5) Amplasarea hidranților de incendiu se face conform NP 133 - 2022, cap. 9.2.7.3., art. 1, pe conductele de serviciu, la intersecțiile de strazi, precum și în aliniamentul acestora, la distanțe între doi hidranți adiacenți aflați pe aceeași conductă de distribuție, măsurată de-a lungul axului median al strazii / drumului, care să nu depășească 200 m. Alimentarea cu apă a hidranților

se va realiza din rețeaua publică a municipiului Deva, după efectuarea operațiunilor de cedare către domeniul public a terenului pentru care se va institui funcțiunea de circulații și zone verzi.

6) Rețele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

7) Lucrările prevăzute la alin. (4) și (5), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

1) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în următoarele prevederi:

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

2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate conform H.G.R. 525/1996 articolul 31, pct.(3) spune că face excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat legii.

Conform prezentului regulament de urbanism regimul de înălțime a construcțiilor pe terenul studiat va fi maxim P+2E (Parter + 2 Etaje).

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

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

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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

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

3) Zona rezidențială: Se vor amenaja locuri de parcare în funcție de destinația și suprafața desfasurată a construcției propuse, conform cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996, și anume minim 1 loc parcare / 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

Se propun astfel atât locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru toate categoriile funcționale, cât și un număr de 41 de locuri de parcare în cadrul lotului propus spre a fi trecut în domeniul public cu funcțiunea de circulații.

4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Se vor amenaja spații verzi și plantate, cu rol decorativ și agrement după cum urmează : suprafața de zonă verde va respecta minim 45% din suprafața loturilor propuse – pentru zonă rezidențială, minim 30% - pentru zonă mixtă, respectiv minim 20% - pentru zonă de servicii și dotări publice.

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

a) Împrejmuiri opace, la care partea superioară este transparentă și dublată de vegetație deasă, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, împotriva zgomotului și a umidității.

b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

IV. DISPOZIȚII FINALE

IV. 1. AUTORIZAREA DIRECTĂ

1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

2) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3) Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

4) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se instituie **ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA** si functiuni complementare.

Utilizări permise

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexe ale acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative;
- gospodării de tip rural, doar în LIR;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje, locuri de joacă.

Se instituie **ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - MIXTA** si functiuni complementare.

Utilizări permise

(1) Este permisă orice structură funcțională mixtă, incluzând locuirea colectivă, instituții și servicii publice și de interes public, activități terțiare, turism, etc.

(2) La parcelele cu utilizare mixtă, locuirea va fi amplasată doar la etajele imobilelor, prezența acestora nefiind obligatorie.

(3) La parcelele cu utilizare mixtă, la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Se instituie **ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL** si functiuni complementare.

Utilizări permise

(1) Este permisă amplasarea oricăror instituții și servicii publice și de interes public:

- construcții administrative
- construcții de cult
- construcții de cultură
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de asistență socială
- poștă, etc

(2) Este permisă amenajarea de spații publice cu valoare ambientală.

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

ZONA CIRCULATII SI PARCARI

Utilizări permise

(1) Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație și transporturilor, auto, pietonale sau cicliste.

(2) Este permisă amplasarea căilor de comunicație pietonale sau cicliste

Funcțiuni complementare: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje

ZONA DE CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE

Utilizări permise

(1) Este permisă amplasarea de instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc).

(2) Este permisă amplasarea de instalații pentru sistemul de alimentare cu energie electrică (transformatoare, cabine de conexiuni etc).

(3) Este permisă amplasarea de instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate.

(4) Este permisă amplasarea de diverse alte echipamente tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare.

(5) Este permisă amplasarea de împrejurări de protecție.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA.

Zona reglementată va avea următoarele caracteristici:

- suprafața reglementată 22603mp;
- suprafața construită maximă 7911mp;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 1.05;

ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - MIXTA

Zona reglementată va avea următoarele caracteristici:

- suprafața reglementată 11909mp;
- suprafața construită maximă 4763mp;
- P.O.T. maxim = 40%;
- C.U.T. maxim = 1.20;

ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 2795mp;
- suprafata construita maxima 1397mp;
- P.O.T. maxim = 50%;
- C.U.T. maxim = 1.50;

ZONA CIRCULATII SI PARCARI

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 11351mp;
- suprafata construita maxima 0mp;
- P.O.T. maxim – nu este cazul
- C.U.T. maxim - nu este cazul
- Spatii verzi = 2471mp.

ZONA DE CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE

Zona reglementata va avea urmatoarele caracteristici:

- suprafata reglementata 72mp;
- P.O.T. C.U.T. maxim - conform normelor tehnice

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan