

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurând concilierea intereselor ceteanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare initiala.**

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si interconditionarile generate de aceasta.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care mai importante sunt :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001 actualizată ;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajare teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata) ;
- Codul civil ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. 525 / 1996 ;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea OG 7/2010 pentru modificarea și completarea OG 43/1997.
- Legislatia in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Zona în care este situat terenul propus a fi reglementat se caracterizează prin prezența de locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M. Parcelele din vecinătate sunt construite iar starea clădirilor variază în funcție de vechimea acestora.

Parcela studiata in prezentul PUZ, este reprezentată de un teren curți-construcții, intravilan, proprietate privată, cu suprafata măsurată de 1404 mp, identificat cu numărul cadastral 84571.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD :	NC 86570 – 144,12 m;
EST :	NC 84572 – 8,04 m ;
SUD :	NC 83007 – 22,93 m;
	NC 78964 – 29,69 m;
	NC 73015 – 97,25 m;
VEST :	str. Gimnaziului (NC 83665) – 12,25 m;

3.2. Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, pentru realizarea unei locuințe individuale.

3.3. În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 444/29.05.2023, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice modificatoare detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: funcțiunea zonei, organizarea acceselor, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, posibilitatea extinderii funcțiunii de bază, dezvoltarea infrastructurii edilitare, măsuri de protecție a mediului, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, permisiuni și restricții incluse în Regulament.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate în planșa - "Reglementări Urbanistice - Zonificare".

2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

3. Teritoriul studiat este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale :

Li Zona pentru locuințe individuale

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională Li este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Li

- locuințe cu partiu obișnuit;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- anexe gospodărești.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- noile construcții vor fi amplasate astfel încât să se evite umbrirea clădirilor învecinate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitări de materiale re folosibile;
- activități productive;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Regimul de aliniere față de str. Gimnaziului se face prin retragere de minim 25,50 m fata de colțul din vestul parcelei și minim 26,00 m față de colțul din nordul parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Noile construcții se vor retrage față de parcelele învecinate astfel:

- La distanța de 60,00 m fata de limita posterioară;
- La distanță de 0,60 m față de limita laterală nordică (vecin Nr. Cad 84571);
- La distanță de 2,00 m față de limita laterală sudică (vecin Nr. Cad 73015);

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulati ; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create ;

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire în incinta.
- Accesul persoanelor în incinta se va face astfel încât sa nu fie stânjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ;

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.

Locuință

- Regimul maxim de înălțime admis este **S+P+1**;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de **7,00 m**.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de **10,00 m**.

Anexe gospodărești

- Regimul maxim de înălțime admis este **S+P**;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de **3,00 m**.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de **4,00 m**.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în funcție de destinația acestora;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;
- se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

ARTICOLUL 11 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul de ocupare a terenului: POT maxim propus = 20%;

Coefficientul de utilizare a terenului: CUT maxim propus = 0,4;

ARTICOLUL 12 - PARCAJE.

- Pentru parcela studiată s-a stabilit înființare a minim 2 locuri de parcare, dispuse în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 13 - SPATII VERZI.

Vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unității, dar **nu mai puțin de 30% din suprafata totală a parcelei.**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale (lemn, fier forjat), pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m; În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunera unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

Intocmit,
Arh. Stănescu Emil

