

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME , CREARE ACCES ȘI DRUM DE INCINTĂ.

RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA MIXTĂ \ "UID+ISP\ " (UNITĂȚI INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE NEPOLUANTE ȘI INSTITUȚII , SERVICII DE INTERES PUBLIC) , ÎN ZONĂ \ "LFC\ "-(ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE).

Loc.Albești, str. Livezi, f.nr. jud. Mureș

I. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legală a elaborării
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

8. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

LFC-"Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare". LFC1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare;

ZONA MIXTĂ (ZM)"- propusa pe bază de (PUZ/PUD). Subzona:- Zona mixtă (UID+ISP) (unități industriale / de depozitare nepoluante și instituții, servicii de interes public:

sport/ administrative, financiar-bancare, cultură, comerț/ turism / învățământ, culte / sănătate, asist.soc.).

I .DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate denumită:

ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME , CREARE ACCES ȘI DRUM DE INCINTĂ.

RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA MIXTĂ \"UID+ISP\" (UNITĂȚI INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE NEPOLUANTE ȘI INSTITUȚII , SERVICII DE INTERES PUBLIC) , ÎN ZONĂ \"LFC1\"- (ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE).

Loc.Albești, str. Livezi, f.nr. jud. Mureș

Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.Z.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Legea 350/2001 lege privind amenajarea teritoriului și urbanismul , republicată cu modificările și completările ulterioare și legea 50/1991 , legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (republicată)
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil
- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.- ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau desființării construcțiilor.

3.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat în zona Livezi, amplasament adiacent străzii Livezi parte din unitatea teritorială de referință **UTR LFC**.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat LFC 1** , pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale, în regim de înălțime S/D+P+1E/M;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de străzile de acces în zonă.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.

4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone de patrimoniu cultural, de interes național sau în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, în zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlaștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zonă studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiată se afla în zona de locuințe și zonă mixtă de unități de industrie și depozitare și instituții și servicii publice conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zonă de locuințe și zonă mixtă de unități de industrie și depozitare și instituții și servicii publice .

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitățile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamană.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil; Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Zona studiată în actualul PUZ se află conform PUG în zona LFC-"Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare", LFC1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare;

ZONA MIXTĂ (ZM)"- propusă pe bază de (PUZ/PUD). Subzona:- Zona mixtă (UID+ISP) (unități industriale / de depozitare nepoluante și instituții,servicii de interes public:

-sport/ administrative, financiar-bancare, cultură,comerț/ turism /învățământ, culte / sănătate, asist.soc.). si se doreste mentinerea functiunii de locuire si se propune RECONVERSIE FUNCTIONALĂ DIN ZONĂ MIXTĂ \"UID+ISP\" (UNITĂȚI INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE NEPOLUANTE ȘI INSTITUȚII , SERVICII DE INTERES PUBLIC) , ÎN ZONĂ \"LFC\"-(ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE),subzona LFC1.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = Sc/St \times 100$$

$$POT \text{ propus } = 35\%$$

5.7 Lucrări de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încat să asigure o însorire

minimă a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarna.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a.) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b.) conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” -

SA

În zonă există căi ferate și terenuri care aparțin Companiei Naționale de Căi Ferate „SNCFR” -SA .

Parțial imobilul este situat în zona de protecție a căii ferate CF 300 Brașov-Sighisoara.

- Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Albești, în vecinătatea liniei de cale ferată CF 300 Brașov – Sighisoara.

- Distanța minimă dintre amplasamentul studiat și axul liniei de cale ferată este de aproximativ 46,00 m, măsurată perpendicular pe axul căii ferate.

- Accesul la amplasament se realizează din strada Lungă, care face legătura cu drumul principal și traversează calea ferată la trecerea la nivel cu calea ferată situată la km CF 296+218, pe linia CF 300 Albești Târnava – Sighisoara.

- Între amplasamentul studiat și linia de cale ferată este amplasată o clădire de locuințe existentă, care se interpune între terenul studiat și infrastructura feroviară.

- Lucrările propuse nu afectează zona de siguranță CFR, nu se execută lucrări în zona terasamentului căii ferate și nu se modifică scurgerea apelor sau stabilitatea terenului din zona infrastructurii feroviare.

- Nu sunt prevăzute subtraversări, supratraversări, racorduri feroviare sau alte lucrări în zona de protecție a căii ferate.

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zonă nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

- față de limita de proprietate la drumul nou creat clădirile se vor amplasa retrase cu minim **5.00 m, cu excepția parcelelor de colț** .Parcelele de colț vor respecta o retragere de minimum

3,00 m față de aliniamentul străzii nou create și minim **5,00 m** față de strada existentă.

- Construcțiile vor avea fațada principală orientată către strada nou creată, cu excepția parcelor de colț. Pentru parcelele de colț, construcțiile vor avea ambele fronturi stradale tratate ca fațade principale, fiind interzisă realizarea unui calcan sau a unei fațade secundare către una dintre străzi.

- față de limita de proprietate la parcelele din partea de sud a zonei studiate, retragerea va fi impusă de culoarul de protecție a conductei de aducțiune apă, conform Planșă Reglementări.

- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine etc, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.

- În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim **3,00 m** de aceasta. Garajele și anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,50 m.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

-În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:

- distanța între fațada construcției și limita laterală a parcelei va fi de minim **3,00 m** pentru întreținere și intervenție dar nu mai puțin de $h/2$ din înălțimea la cornisa cea mai înaltă;
- distanța față de limitele posterioare ale parcelelor va fi de minim **5,00 m**;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0 m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și **5,0 m** față de limita posterioară a parcelei;

În cazul clădirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, în zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim **3 cm** între structurile celor două clădiri.

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0 m**, față de limita posterioară a parcelei.

În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de însorire.

Amplasarea anexelor:

Se permit anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, șopron, bucătărie de vară, filigorii, piscine, etc.

Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine etc, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.

- În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3,00 m de aceasta. Garajele și anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,50 m iar față de limita posterioară se va retrage la minim 3,00 m, față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisă a construcției existente dar nu mai puțin **de 3.00 m**.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor existente și realizării străzii propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Străzile propuse spre modernizare sau strada nou propusă prin actualul PUZ sunt prevăzute cu trotuare pietonale.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente precum și propunerea unei străzi de legătură între strada Livezi (partea dinspre nord) și strada Livezi (partea dinspre est), prin intermediul căreia se va face accesul la loturile propuse cu un profil de 9.00 m (7.00 m carosabil și trotuar de 1.50 m pe o parte și spațiu verde de aliniament de 0,50 m pe cealaltă parte).

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum și

prevederile Codului Civil ;

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea pastrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității locale.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de:

Lot minim 500 mp pentru locuințe în regim de construire izolat și front minim la stradă de 15.00 m și lot minim 500 mp pentru locuințe în regim de construire cuplat cu front minim la stradă de 15.00 m.

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafata - mp.	Front m.
Izolot	500 mp	15 m – pentru lot
Cuplat	500 mp	15 m – pentru lot

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor existente și/sau realizării de străzi propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime S/D+P+1E/M.

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.

Aceste înălțimi sunt limitative, putandu-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coamă.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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.

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip sarpantă sau terasă cu:

- acoperiș în două sau patru ape pentru clădirile izolate sau cuplate
- nu sunt premise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică, beton sau țiglă metalică de culoare negru, brun, maro, roșcat sau gri.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise sau nuanțe pastelate în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominantă gri sau maro, sau placate cu piatră.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi, spații verzi, parcaje

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuință;

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

10.2. Spații plantate. Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroană în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.3. Împrejurimile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace, **vor avea H max = 2.00 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparentă sau opacă, dublată sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20 m**.

10.4. Depozitarea și colectarea gunoiului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale.

11.1 În cadrul UTR LFC se stabilesc următoarele subzone:

LFC 1 Zona rezidențială

LFC-LFC1 – Subzona locuințelor individuale, S/D+P, S/D+P+1E/M, în regim de construire izolat sau cuplat

C – Cc Subzona circulației pietonale și parcaje

LFC –Sv Subzona spații verzi

Lotul minim construibil pentru locuințe în regim de construire **izolat** va avea **500 mp** și lățime minimă la frontul străzii de **15.00 m** iar pentru locuințele în regim de construire **cuplat** Lot minim va fi **500 mp** și lățime minimă la stradă **15 m**.

C Zona căi de comunicație rutieră

Cc – Subzona străzi, circulație auto și pietonală

- zona cu circulații auto și pietonale - străzi

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

1- Generalități

- 1.1. - Tipurile de zone funcționale;
- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;
- 1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare funcțională

- 2.4. - Utilizări permise;
- 2.5. - Utilizări permise cu condiționări..
- 2.6. - Utilizări interzise.

3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitară ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

1. Generalități

1.1 Tipurile de zone funcționale :

LFC – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim S/D+ P+1E/M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire cuplat sau izolat.

LFC Zona rezidențială

LFC-LFC1 – Subzona locuințelor individuale, S/D+P, S/D+P+1E/M, în regim de construire izolat sau cuplat

C – Cc Subzona circulației pietonale și parcaje

Sv Subzona spații verzi

C Zona căi de comunicație rutieră

Cc – Subzona străzi, circulație auto și pietonală

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: este zonă rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat sau cuplat .

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim **S/D+ P+1E/M** niveluri, în regim de construire cuplat sau izolat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole, magazie, șopron etc.

2.2. Utilizări permise cu condiționări

- se admite construirea unor clădiri noi cu mansardă, numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele propuse, suprafața utilă de planșeu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp arie desfășurată construită, să aibă o rază de servire de 250 m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi

grele.

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;
- la clădirile de colț (cu două fațade), extremitățile spre intersecții vor fi, obligatoriu, realizate de tipul cuplat (cu două fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate, vizibile din stradă.
- anexe pentru creșterea animalelor în limita prevăzută de lege, pentru subzistență.

2.3. Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare, a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice ;
- spălătorii chimice, cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de carburanți și spălătorie auto;
- lucrări de terasamente 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.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

- față de limita de proprietate la drumul nou creat clădirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, față de limita de proprietate la strada nou propusă retragerea va fi impusă de culoarul de protecție a conductei de aducțiune apă, conf. Planșa Reglementări.
- față de limita de proprietate la strada Livezi retragerea construcțiilor va fi de **5.00 m**

- Această retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine etc. pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.

În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

-În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată sau vitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de min. **3.00 m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de **3,0 m** față de fațada vitrată și nevitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și de min. **5,00 m** față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 5.00 m față de limita posterioară a parcelei;

În cazul clădirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, în zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim **3 cm** între structurile celor două clădiri.

În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de însorire)

Amplasarea anexelor:

Se permit anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, șopron, bucătărie de vară, filigorii, piscine, etc.

Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine etc, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.

- În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3,00 m de aceasta. Garajele și anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,50 m iar față de limita posterioară se va retrage la minim 3,00 m, față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente dar nu mai puțin **de 3.00 m**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public sau privat.

Accese carosabile

- toate locuințele vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteeaza asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservească.

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente pe strada Livezi.

SE IMPUNE Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente precum și propunerea unei străzi de legătură între strada Livezi(dinspre nord) și strada Livezi(dinspre est), prin intermediul căreia se va face accesul la loturile propuse, cu un profil de 9.00 m (7.00 m carosabil ,un trotuar de câte 1.50 m pe o parte și un spațiu verde de aliniament pe cealaltă parte de 0,50 m.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil;

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

Parcelarea

LFC1-Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- c) păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor conform PUZ .
- d) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafața mp.	Front m.
	LFC 1	LFC1
Izolot	500	15 m pentru lot
Cuplat	500	15 m pentru lot

Procentul de ocupare a terenului

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de construire locuințe, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări, este permisă cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească **35%** (POT max.).

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de 0.60 (CUT max.).

Lotul minim construibil pentru locuințe în regim de construire izolat va avea minim 500 mp și lățime minimă la frontul străzii de 15.00 m iar pentru locuințele în regim de construire sau cuplat lot minim va fi 500 mp și lățime minimă la stradă 15 m, pentru loturile reglementate prin prezentul P.U.Z.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Grădinile din fața și spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

V. ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartizarea unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

Stabilirea U.T.R.-urilor care s-a făcut în cadrul proiectului P.U.G. Albești se preiau ca atare, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Aceasta este:

-UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - U.T.R. LFC CARACTER PREDOMINANT – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritorială de referință:

UTR LFC– LFC1 Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim S/D+P+1E/M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire cuplat sau izolat.

Intocmit:

ARH. VELICU IOAN