

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul , pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ precum si la parcelele invecinate situate intre constructiile edificate. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea in faza D.T.A.C. si autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaborează in conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- **Codul civil**
- **H.G. 584/2001** privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- **O.G 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea 137/1995** protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea apelor 107/1996**
- **H.G. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara
- **Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii**

- **Ordinul ministrului lucrărilor publice** si amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- **Legea 18/1991** privind Fondul funciar;
- **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- **Legea 10 /1995** privind calitatea in construcții
- **Legea 7/1996** privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- **Legea 84 /1996** privind imbunatatirile funciare;
- **Legea 106/1996** privind protecția civila
- **Legea 107/1996** privind protecția apelor

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

Art. 3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe suprafata de teren indicata a fi reglementata in plansa „Reglementari urbanistice”, adica pe terenul de 4000,00 mp aflat in proprietatea beneficiarilor. Lotul reglementat este situat in intravilanul comunei Albesti pe str Crangului, f.nr., jud Mures.

Pentru construirea in aceasta zona se vor urmari:

- asigurarea accesului auto si pietonal;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin executarea racordurilor la rețelele existente;
- proiectarea constructiilor la faza urmatoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie;
- abordarea unui stil arhitectural si utilizarea de materiale de constructii care sa se integreze in specificul zonei;

In vederea organizării terenului prin prisma functionalitatii, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrărilor si a operațiunilor urbanistice:

- respectarea zonei edificabile si a regimului de aliniere recomandat,
- respectarea zonei de circulatie reglementate prin prezenta documentatie.

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publică privind Mediul de viata al populației.

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica - depreciaza valoarea peisajului este interzisa conform R.G.U.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata retelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) si C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliti prin prezenta documentatie.

S-au reglementat:

P.O.T. maxim admis 30% si C.U.T. maxim admis 0.90.

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea

condițiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale. Se vor autoriza constructiile ce asigura confortul psihologic, insorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarna.

Amplasamentul cladirilor fata aliniament

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent (fata de limita de la strada cu 5m) caracteristic străzii Crangului.

Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate laterale cu minim 3m. Se va respecta o retragere fata de limita de proprietate posterioara de cel puțin 10m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil, precum si asigurarea distantelor minime necesare intervențiilor in caz de incendiu pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Regim de inaltime

Regim de inaltime maxim: P+E+M, inaltimea maxima la streasina de 10.00 m;

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei.

Pentru realizarea finisajelor exterioare se vor folosi materiale naturale locale puse în operă în tehnici tradiționale – lemn, tencuieli si zugraveli în tente naturale.

Arhitectura noilor cladiri va fi de factura moderna, contemporana, cu forme simple si ferme, ecologica si sustenabila care va cauta sa minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Raport plin/gol va fi adaptat functiunii cladirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar forma dreptunghiulara sau patrata

(nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla pentru acoperise inclinate, de culoare caramiziu, maro sau gri, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale.

Elementele adiacente constructiei (terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, etc) - nu se recomanda confectii metalice aparente, balustri, ornamente din plastic. Se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific functiunilor de locuire ale zonei.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei. Se vor folosi culori prezentate in Anexa 1 – paletar de culori sau conform unui Regulament cromatic/estetica urbana elaborat la nivel de municipiu.

Tamplaria exterioara va fi specifica tipului de inchidere si a finisajului folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitara la nivel de cladire.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Accesul la cladiri va fi situat si dimensionat în asa fel încât sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Accesul existent de la proprietatea vecina se va prelungi si in cadrul parcelei a fost propus un drum cu latime de 9.00 m ca se va lega de drumul propus in P.U.Z.-ul aprobat prin HCL nr. 64/13.10.2022

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Apa potabila va fi obținuta prin extinderea rețelei localitatii.

Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale: prin extinderea rețelei localitatii. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile

mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Electrice Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Gaze Zona are instalații de gaze naturale la care sa se racordeze viitoarele constructii.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp/3 apartamente sau 1 mp/locuință.

Colectarea deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma de salubritate locala.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulat următoarele condiții minime de construibilitate pentru construcții P - P+E+M

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață mp	Front m
Înșiruit	150	8
Cuplat	250	12
Izolată	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

Parcelele cu suprafața sub 150 mp, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în vederea tranzacțiilor imobiliare se va face în baza P.U.Z. parcelare.

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri si parcaje

Spații verzi si plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri în totalitate opac după caracterul străzii sau cu un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu. Portile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

Parcaje

Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru garaje și parcaje.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 11. Unități si subunități funcționale

Lotul reglementat constituie o unitate funcțională omogenă – zona locuinde.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR SI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE

- utilizari permise:
 - locuințe individuale și colective cu maxim P+E+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);;
- functiuni complementare:
 - o servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de
 - o maxim 100 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii,
 - o comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club/bibliotecă/mediatecă,
 - o ateliere de reparații aparate electronice/electrocasnice, saloane de
 - o înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
 - o scuaruri publice;
 - o locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
 - o construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - o căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.
- utilizari permise cu conditii:
 - o se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
 - o rețele tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei doar daca sunt pozitionate subteran;
- utilizari interzise:
 - o funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
 - o activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport

- greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- o se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
 - o creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
 - o depozitare en-gros;
 - o depozități de materiale refolosibile;
 - o platforme de pre colectare a deșeurilor;
 - o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - o activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - o stații de betoane;
 - o autobaze;
 - o stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - o curățătorii chimice;
 - o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
 - o orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiata în acest PUZ, este situata in subzona ISP si UID – se propune reconversia functionala in zona de locuinte si functiuni complementare.

Prezentul regulament se va aplica pe toate parcelele cuprinse in PUZ.

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**

