

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI ATRIBUIREA FUNCTIUNII DE “LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Martie 2022

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI ATRIBUIREA FUNCTIUNII DE “LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectura si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida.visan@gmail.com, +40754 452 988

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE.....

1. Rolul RLU.....
2. Baza legala a elaborarii.....
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI.....

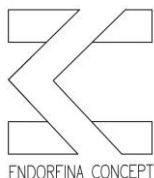
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.....

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....

11. Unitati si subunitati functionale.....

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- L – Zona de locuinte si functiuni complementare.....



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectura si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida.visan@gmail.com, +40754 452 988

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI ATRIBUIREA FUNCTIUNII DE "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

Conf. Aviz de Oportunitate nr. 716 din 19.08.2020

Jud. Cluj, com. Apahida, satul Apahida, cod postal 407035, CF nr. 68711 si CF nr. 68717

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism aferent comunei Apahida.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU aferent "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI ATRIBUIREA FUNCTIUNII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

Prezentul Regulament insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor, stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea zonei studiate, respectiv:

Zona din Jud. Cluj, com. Apahida, satul Apahida, cod postal 407035, CF nr. 68711 si CF nr. 68717.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

Planul Urbanistic Zonal are in vedere urbanizarea unei zone cu **suprafata totala de 1 400 mp** Inscrise in CF dupa cum urmeaza:

1. CF nr 68717, nr CAD 68717, proprietar MOLDOVAN GAVRILA si MARIA, supraf 736,00 mp

2. CF nr 68711, nr CAD 68711, proprietar MOLDOVAN GAVRILA si MARIA, supraf 664,00 mp.

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea unitatii teritoriale de referinta studiate, respectiv: UTR = L - **Zona de locuinte si functiuni complementare.**

Proprietarul terenului situat in comuna Apahida a solicitat elaborarea unui plan urbanistic zonal, pe o zona studiata de circa 1 400 de mp. **Se propune introducerea terenului studiat in intravilanul comunei Apahida, pentru parcela cu CF: 68717, CF: 68711 cu o suprafata totala de 1 400 mp si atribuirea functiunii de locuinte si functiuni complementare** in vederea construirii unei locuinte unifamiliale.

Terenul se situeaza in partea nordica a comunei Apahida, avand acces de pe un drum comunal aflat in partea nordica a zonei studiate, drum care are acces din drumul european E576. Conform PUG-ului actual al comunei Apahida, terenul studiat se afla in extravilanul localitatii, dorindu-se introducerea terenului in intravilan.

Zona studiata e o zona lipsita de constructii. Conform CF-urilor, categoria de folosinta a terenurilor este: pasune.

Se propune rezolvarea problemelor functionale, stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime si maxime, dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor.

2. Baza legala a elaborarii

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. al com. Apahida.

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza **Certificatului de Urbanism emis de Comuna Apahida cu nr. 106 din 09.02.2021** si a **Avizului de Oportunitate nr. 716 din 19.08.2021.**

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

Codul civil;

Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 18/1991 (republicata si completata) privind fondul funciar;

Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala (republicata);

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare

Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectura si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida.visan@gmail.com, +40754 452 988

Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 68/1994 pentru protectia patrimoniului cultural
Legea apelor nr. 107/1996
Legea drumurilor nr. 13/1974 si HG nr. 36/1996
Legea locuintei nr. 114/1996
Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor;
H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
Norme de igiena privind modul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 981/1994;
Ordinul MAPPM nr. 125/1994 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului;
Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri al autoritatii de gospodarie a apelor;
HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului;
HGR nr. 51/1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin HGR nr. 616/1993 si HGR nr. 71/1996
HGR nr.486/1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z. identificata prin:

1. CF nr 68717, nr CAD 68717, proprietar MOLDOVAN GAVRILA si MARIA, supraf 736,00 mp
2. CF nr 68711, nr CAD 68711, proprietar MOLDOVAN GAVRILA si MARIA, supraf 664,00 mp.

Terenul (ambele parcele) este liber de constructii.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii (permisiuni si restrictii) necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

Anterior solicitarii autorizatiei pentru construire, se impune obligativitatea avizarii si aprobarii unui P.U.D

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiata prin PUZ **nu** se suprapune cu arii de protectie speciala avifaunistica sau arii speciale de conservare privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice.

Suprafata studiata **nu** face parte dintr-o zona de protectie a formelor urbane si a patrimoniului arhitectural.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Deseurile se vor colecta selectiv si se vor evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

Se vor respecta conditiile impuse de pantele si planeitatea terenului si prevederile studiului geotehnic intocmit pe amplasament.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.

Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie, a cailor ferate si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

Zona nu prezinta factori de risc natural si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizarea a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre investitori privati.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii si in conditiile prezentului regulament privind derogarile. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel. Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri la faza DTAC.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
Retragerea fata de drum: cladirile noi se vor retrage minim 3.00 fata de aliniament.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

Retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 3,00 dar nu mai putin de H/2 fata de vecini.

Retragerea posterioara va fi de minim 5 m .

Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu Regulamentul general de urbanism.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza in conformitate cu avizului administratorului drumului.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate constructiile se vor bransa la retelele existente in zona.

Reteaua de apa si gaze naturale necesita extindere iar reseaua de electricitate un racord. Canalizarea se va realiza prin intermediul unei fose septice.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificatiile din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de

Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Terenul propus acestui studiu de urbanism este destinat constructiilor cu functiune de locuinte si functiuni complementare.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si i

Se vor respecta specificatiile din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Suprafata spatiilor libere de constructii si amenajari va reprezenta minim 30% din suprafata totala a parcelei; in acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperisuri verzi, terase verzi.

Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament va fi tratat ca si gradina de fatada in proportie de minim 40% si va fi amenajat cu vegetatie.

Imprejmuirea gospodariei se va realiza din materiale naturale (piatra, caramida, lemn, nuiele, metal, plasa de sarma, s.a.) si vor respecta tipologia locala specifica. Inaltimea nu va depasi 2,2 m. Se va pastra aspectul natural al materialelor in ceea ce priveste textura si culoarea. Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii. Este interzisa utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, s.a.); Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform P.U.G. Apahida, terenul studiat se afla in extravilanul localitatii, dorindu-se introducerea lui in intravilan.

Unitati si subunitati functionale

Prin prezenta documentatie, se propune instituirea urmatoarei zone functionale:

- **ZONA L - Zona de locuinte si functiuni complementare.**

POT Maxim = 35%

CUT Maxim = 0.9

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA L - Zona de locuinte si functiuni complementare.

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

ZONA L - Zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, in conformitate cu CF-urile anexate este situat in extravilanul com. Apahida, in partea de nord a acesteia.

Vecinatatile amplasamentului:

Nord: drum

Sud: proprietate privata

Est: limita UAT, Jucu

Vest: proprietate privata, nr CAD 64037

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei si in conformitate cu prevederile PUG Comuna Apahida, functiunea propusa se va integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona, zona fiind prielnic dezvoltarii unor astfel de investitii.

Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala. Terenurile studiate sunt libere de constructii.

Toate constructiile propuse vor obtine obligatoriu avizul pentru protectia mediului.

Toate constructiile propuse vor respecta Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificarile ulterioare.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- Locuinte familiale sau unifamiliale;
- Servicii;
- Comert;
- Case de vacanta;
- Pensiuni turistice
- Mica productie;
- Circulatii / platforme pietonale si carosabile;
- Parcari si puncte gospodaresti.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea, etajarea, reconversia locuintelor existente, prin atribuirea spatiilor de la parter functiunilor de interes public, comert, servicii, loisir, turism, mica productie, anexe gospodaresti;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public;

-Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

- accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa/ secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul;

-Anexe gospodaresti pentru activitati agricole la nivel de gospodarie (adaposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd,sere, s.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuinta, cu conditia respectarii normele in vigoare privind sanatatea populatiei, sanitar veterinar si siguranta alimentelor, mediu, dupa caz.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

-orice functiuni incompatibile cu statutul de zona de locuinte

-activitati poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive cu capacitate mai mari de 10 vite

-depozite en gros, cu trafic intens

-productie in spatii deschise vizibile in circulatiile publice

-statii de intretinere auto ce permit lucrari la mai mult de 3 automobile simultan

-Functiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natura (fonica, chimica, s.a.) cu efect asupra functiunilor invecinate parcelei care nu se incadreaza la "utilizari admise cu conditionari

-Facilitati sau instalatii care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinatate, in timpul functionarii lor normale si in caz de incident sau accident;

-Orice alte utilizari decat cele enuntate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari;

-Lucrari de terasamente si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei sa fie mai mare sau egala cu 350 mp; frontul la strada să fie de minim 12,0 metri pentru constructii izolate si cuplate
- pentru parcelele de colt suprafata minima de 250 mp, front minim 8 m;

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea fata de drum: cladirile noi se vor retrage minim 3.00 m fata de aliniament.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 3,00 m, dar nu mai putin decat $H/2$ la streasina si minim 5,00 m fata de limita posterioara, dar nu mai putin de $h/2$ la streasina.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Anexele gospodaresti pot fi alipite intre ele sau de constructiile avand functiunea de locuire cu conditia respectarii normelor de sanatate a populatiei si sanitar-veterinare.

Anexele gospodaresti care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuinta, cu respectarea distantelor prevazute in normele de sanatate a populatiei si sanitar-veterinare in vigoare.

Anexele care nu adapostesc animale si nu produc poluare vor fi amplasate la o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea constructiei, masurata la streasina sau cornisa, dar nu mai putin de 5 m; este permisa si alipirea acestor tipuri de anexe de constructiile de locuit.

Cladirile cuplate vor avea calcane alipite si se vor retrage de la limita opusa a parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu la mai putin de 3 m.

In cazul parcelelor cu front de 12 m si pentru parcelele de colt, constructiile izolate se pot retrage fata de una din limitele laterale la 2 m cu conditia ca la etajele superioare sa nu fie goluri spre vecinatatea imediata si sa se asigure retragerea de minim 3 m de limita opusa.

Se vor respecta conditiile de protectie PSI si alte norme tehnice specifice functiunilor.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Accesul se va realiza de pe drumul comunal aflat in partea nordica a zonei studiate. Drum care are acces din drumul european E 576.

Drumul de acces deservit de catre toate parcelele noi propuse va avea un profil de 7,00 m latime, alcatuit din cele doua benzi de circulatie carosabile si un trotuar pietonal in profilului stradal.

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza in conformitate cu avizului administratorului drumului.

Pentru aleile pietonale si velo se vor utiliza sisteme rutiere traditionale – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime admis este: P+E+M

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior va fi in acord cu importanta zonei in care sunt amplasate.

Cladirile vor avea acoperisuri sarpanta. Se interzice utilizarea tablei si azbocimentului la invelitori. Finisajele constructiilor amplasate in frontul strazii principale vor fi deosebite.

Anexele vizibile din spatiile publice se vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale.

Dispunerea firmelor se va face in planul fatadei, adaptate prin alcatuire, pozitionare si dimensiuni la configuratia cladirii si ansamblului architectural.

Paleta cromatica, conformarea fatadelor si amplasarea golurilor la constructiile de locuit vor fi prevazute in concordanta cu specificul arhitecturii locale.

Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Volumetria constructiilor se va incadra in tipologia locului, conform Ghidului de arhitectura pentru incadrarea in specificul local realizat pentru zona respectiva.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare.

Colectarea desurilor se va face selectiv, conform legii 211/2011.

Racorduri si bransamente la retelele edilitare existente. Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de asigurarea racordarii si/sau bransarii acestora la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in lipsa acestora, asigurarea unor solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, pana la realizarea retelelor/instalatiilor centralizate. Este interzisa realizarea racordarii la reseaua publica de apa in lipsa bransamentului la reseaua publica de canalizare sau in lipsa unei solutii locale de tratare a apelor uzate menajere prin statii de epurare sau fose etanse vidanjabile cu o capacitate minima de 2,0 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisa. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate in nisele prevazute in planul imprejmuirii. Prescriptiile se aplica in mod corespunzator si retelelor de gaze naturale;

Realizarea retelelor edilitare. Autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale investitorilor interesati, detinatorilor de retele/instalatii ori ale administratiei publice locale, este interzisa. In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului rural din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de această natura. Montarea echipamentelor tehnice se execută in varianta de amplasare subterană ori, după caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice. Se interzice amplasarea retelelor edilitare prevazute pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natura. Montarea retelelor edilitare se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Apele pluviale. Constructiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picatura streasinii. Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub

stresini, pentru indepartarea apelor pluviale.

Instalatii si echipamente. Se interzice montarea pe fatada catre strada a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse si a antenelor TV. Gospodaria va fi prevazuta cu o platforma sau cu un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor menajere. Platformele publice destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite si impermeabilizate.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata spatiilor libere de constructii si amenajari va reprezenta minim 30% din suprafata totala a parcelei. In acest calcul pot fi luate in considerare si suprafetele verzi care nu sunt pe sol: acoperisuri verzi, terase verzi;

Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament va fi tratat ca si gradina de fatada in proportie de minim 40% și va fi amenajat cu vegetatie.

Se va limita ponderea suprafetelor mineralizate in curti iar spatiile libere intre constructii si aliniament se vor trata ca gradina de fatada. Zonele inclinate se vor planta cu arbori si arbusti.

Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale si naturale: piatra, lemn, caramida. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale si indepartarea acestora de constructii concomitent cu dirijarea catre spatiile verzi.

Aleile carosabile vor fi pietruite si/sau inierbate.

14. IMPREJMUIRI

Imprejurimile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea de maxim 2,2 m si soclu opac de minim 0,3 m. imprejurimile laterale si posterioare vor fi opace, inaltimea maxima de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT Maxim de 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT Maxim de 0.9 mp Adc/mp teren.

Intocmit,
arh. stag.urb Cristina JURCUȚ

Sef de proiect,
arh.urb. Alida VIȘAN