

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1.1. DISPOZITII GENERALE

1.1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul aferent P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, nr. cad. 407729 (CF sporadic 400545), 407730 (CF sporadic 400543), 407732 (CF sporadic 400187), 407783 (CF sporadic 402293), 407784 (CF sporadic 402196), 407785 (CF sporadic 404065), 407787 (CF sporadic 402085) si 407786 (CF sporadic 404196) extravilan UAT DUDESTII NOI, jud. Timis, cuprinde prescriptii cu privire la restrictii si permisiuni care sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. Regulamentul este parte integranta a Planului urbanistic zonal - **DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, nr. cad. 407729 (CF sporadic 400545), 407730 (CF sporadic 400543), 407732 (CF sporadic 400187), 407783 (CF sporadic 402293), 407784 (CF sporadic 402196), 407785 (CF sporadic 404065), 407787 (CF sporadic 402085) si 407786 (CF sporadic 404196) extravilan DUDESTII NOI, judetul Timis si se aproba odata cu acesta.

1.1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.

Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

Codul civil.

Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.
- Alte acte normative conexe

1.1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru orice teren aflat în limita teritoriului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, prezentate în planșa de reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.1.4. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă este cea de locuire (rezidențială).

1.1.4.1. Funcțiuni permise:

Prin prezentul PUZ se definește UTR – DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, SERVICII ȘI LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, cu 5 subzone funcționale:

- **Liu** – subzona cu ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (max. 2 apartamente/parcela);
- **AG** - subzona de AGREMENT CU SERVICII PUBLICE;
- **SD** - subzona cu DOTARI ȘI SERVICII PUBLICE CU LOCUIRE COLECTIVĂ (max. 6 apartamente / parcela);
- **ZV** - subzona de spații verzi definite ca: spații verzi amenajate.
- **Cc** – cai de comunicații și amenajări aferente;

1.1.4.2. Funcțiuni complementare:

- convertirea clădirilor de locuit spre funcțiuni de servicii private sau publice (birouri, prestări servicii, agenții, sedii instituții, reprezentante, servirea alimentatiei publice cu capacitate maximă de 5 persoane) fără a genera disconfort zonei de locuit, cabinete medicale, clinici;
- servicii definite prin: spații comerciale, birouri, prestări servicii, sedii instituții, servirea alimentatiei publice (cu capacitate maximă de 40 persoane fără a genera disconfort zonei de locuit), spații de cazare, reprezentante, prestări servicii diverse, agenții etc. și instituții publice definite prin: grădinițe, școli, clinici, centre medicale etc.;
- spații verzi amenajate precum: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă;
- plantatii de protecție;
- circulații auto, pietonale, piste sportive și mobilier urban;
- construcții și instalații tehnico-edilitare.

1.1.4.3. Dotări complementare:

- garaje, anexe, parcaje și construcții/instalații edilitare.
- construcții/instalații edilitare.

- amenajari peisagere, plantatii de protectie, fantani arteziene, instalatii si monumente de arta, oglinzi de apa, locuri de joaca pentru copii, instalatii edilitare, amenajari, scene deschise si imprejmuiiri, podete cat si constructii pentru cazare si alimentatie publica in regim de inaltime parter/parter inalt, cu structura de rezistenta usoara, demontabila astfel incat dupa desfiintarea acestora terenul sa fie adus la starea initiala.

1.1.4.4. Functiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunală si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip service auto, benzinarii etc.

Pentru subzona de spatii verzi sunt interzise oricare alte functiuni decat cele prevazute la pct. 1.1.4.2. paragraful 3 respectiv pct. 1.1.4.3. paragraful 2.

1.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversari etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlata a deseurilor;
- organizarea sistemelor de spatii verzi;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

Protectia calitatii apelor

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

Protectia calitatii aerului

Terenul fiind situat in extravilanul localitatii, Dudestii Noi, calitatea aerului este foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex de locuinte si servicii va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid acestea se vor fi amplasa in incaperi, special destinate, cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- Ordinul 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona de locuinte si servicii, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Protectia solului si subsolului

Activitatea de locuire si servicii nu va implica operatii care pot periclita calitatiile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

Gospodaria deseurilor

Deseurile produse de acest complex vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicata de Consiliul Local al Comunei Dudestii Noi.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de catre Primaria Comunei Dudestii Noi.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Nu este cazul.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor pentru locuinte si servicii, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului, se vor amenaja gradini (spatiu verde privat) in interiorul parcelelor. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 din R.G.U.

Impactul asupra patrimoniului construit

Zona vizata de prezentul P.U.Z. este o zona neechipata (teren agricol), pentru dezvoltarea intravilanului localitatii Dudestii Noi spre functiunea de locuire si servicii.

In prezent pe terenul avut in studiu nu exista fond construit. Pe terenurile din dezvoltarile invecinate sunt edificate constructii.

Aliniamentul, respectiv regimul de inaltime al constructiilor propuse pentru loturile nou create sunt in concordanta cu reglementarile anterioare din zona.

Promovarea proiectului, atat in faza de executie, cat si in cea de functionare, va genera un impact redus si local asupra calitatii mediului inconjurator.

1.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Legea locuintei 114/1996 - Legea locuintei, normativul P118/1999 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip de functiune.

Prin prevederile prezentului P.U.Z. au fost reglementate accese carosabile in zona cat si parcaje.

1.2.3. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama
Zona locuinte individuale cu functiuni complementare	35%	0,90	P+1E+M/Er	max. 8 m	max. 12 m
Zona de agrement cu servicii	20%	0,20	P	max. 5 m	max. 8 m
Zona dotari si servicii publice cu locuire colectiva	40%	1,50	P+2E+M/Er	max. 12 m	max. 15 m

S-au avut in vedere preciptiile Codul Civil - Legea nr. 287/2009, O.M.S. nr. 119/2014 - pentru aprobarea normelor de igiena, H.G.R. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Normativul de proiectare P118/1999 privind siguranta la foc a constructiilor, referitoare la amplasarea si conformarea constructiilor fata de vecinatati.

1.2.3.1. ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

1.2.3.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire si servicii este permisa cu respectarea zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

1.2.3.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- a) Constructiile principale vor respecta alinierea volumului dominant la o distanta de 5,0m si 6,0m fata de limita de la strada, conform plansei 03-U „Plan Reglementari”.

1.2.3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- a) Amplasarea constructiilor in regim de P si P+E, fata de limitele laterale de proprietate, vor respecta prevederile Codului Civil, iar cele ce depasesc P+E niveluri, vor respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinele laterale.
 - b) Cladirile se vor amplasa la minim 10,0 m fata de limita posterioara a lotului conform planului de reglementari.
 - c) Constructiile de garaje pot sa faca corp comun cu cladirea principala sau pot fi amplasate independent de aceasta. In cazul denivelarilor de teren se pot realiza garaje sub constructia propriu-zisa sau terase ale acesteia.
 - d) Constructiile de garaje pot sa faca corp comun cu cladirea principala sau pot fi amplasate independent de aceasta. In cazul denivelarilor de teren se pot realiza garaje sub constructia propriu-zisa sau terase ale acesteia.
 - e) Garajele si anexele gospodaresti din interiorul parcelelor, pot fi amplasate pe limite, daca inaltime lor la limita de proprietate nu depaseste 3 m iar scurgerea apelor meteorice de pe constructie se va face spre interiorul proprietatii si cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- In cazul cladirilor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

1.2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

In vederea sustinerii dezvoltarii urbane a localitatii s-a propus reconfigurarea drumurilor existente si crearea de noi artere de circulatie cu urmatoarele profiluri stradale:

Profilul transversal tip **12,00 m** consta din: trotuar 1,50 m zona | verde 1,50 m | carosabil (sens 1) 3,00 m | carosabil (sens 2) 3,00 m | zona verde 1,50 m | trotuar 1,50 m.

Profilul transversal tip **16,00 m** consta din: trotuar 1,50 m | zona verde 3,00 m | carosabil (sens 1) 3,50 m | carosabil (sens 2) 3,50 m | zona verde 3,00 m | trotuar 1,50 m.

Profilul transversal tip **20,00 m** consta din: trotuar 1,50 m | zona verde 4,00 m | acostament 1,00 m | carosabil (sens 1) 3,50 m | carosabil (sens 2) 3,50 m | acostament 1,00 m | zona verde 4,00 m | trotuar 1,50 m.

1.2.4.1. ACCESE CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la un drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deserveasc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

1.2.4.2. ACCESE PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor.
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

Pentru perioada executiei lucrarilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.

1.2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

1.2.5.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face etapizat pe masura realizarii infrastructurii tehnico edilitare si doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa energie electrica.
- b) Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in sistem centralizat prin racordare la retea de apa potabila si canalizare a localitatii. Titularul P.U.Z.-ului este obligat prin contractul de vanzare/cumparare sa stipuleze obligativitatea racordarii investitiilor la retelele edilitare inaintea punerii in functiune a acestora.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului, se admite pentru un numar de cel mult 12 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

1.2.5.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va face pe terenuri aflate in domeniul public de catre dezvoltatori, conform planului de actiune.
- b) Lucrarile de racordare si bransament in retea edilitara se suporta in intregime de beneficiarul final al parcelelor.

1.2.5.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Rețelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii.
- b) Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) - sunt proprietatea publica a comunitatii.

1.2.5.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Firidele de bransament se vor ampara inspre interiorul parcelelor, aceste ne putand ocupa spatiul trotuarului.
- c) Orice amenajare realizata pe teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- d) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aiba directia de scurgere spre terenurile vecine, ci numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

1.2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

1.2.6.1. PARCELAREA

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, zone de dotari si zone verzi.
- b) Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile..
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Dupa aprobarea prezentului P.U.Z. de catre primaria comunei Dudesti Noi, este interzisa dezmembrare parcelelor.
- e) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- f) Se permite unificarea ulterioara a parcelelor, cu aceeasi functiune.

Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.

BILANT TERITORIAL		
Zone functionale	Suprafata (S)	procent din S
Total zona studziata	7,9078 ha	100 %
<i>Liu</i> - Zona locuinte individuale cu functiuni complementare	3,6724 ha	46,44 %
<i>SD</i> - Zona dotari si servicii publice cu locuire colectiva	0,4154 ha	5,25 %
<i>ZV</i> - Zona verzi	0,4394 ha	5,56 %
<i>AG</i> - Zona de agrement cu servicii	1,9721 ha	24,94 %
<i>Cc</i> - Cai de circulatie	1,4085 ha	17,81 %

1.2.6.2. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

- a) Sunt interzise constructiile ce prezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- b) Aspectul exterior al cladirilor din zona urbana se recomanda cu tencuieli in culori deschise; se accepta placari ceramice sau cu piatra pe inaltimea parterului.

- c) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta, cu invelitoare din tigla ceramica, tabla tip tigla, sindrita bituminoasa, fiind interzise alte tipuri de materiale (tabla ondulata, panouri azbociment etc.).
- d) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare, amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

1.2.6.3. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.), COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T)

In cadrul prezentului P.U.Z. se va respecta:

- a) un procent de ocuparea a terenului de:
 - 35% pentru zona de locuinte individuale, max. 2 apartamente / parcela;
 - 40% pentru zona de dotarii si servicii publice cu locuire colectiva, maxim 6 apartamente / parcela;
 - 20% pentru zona de agrement cu servicii;
- b) un coeficient de utilizare a terenului de:
 - 0,90 pentru zona de locuinte;
 - 1,50 pentru zona de dotarii si servicii publice cu locuire colectiva, maxim 6 apartamente / parcela;
 - 0,20 pentru zona de agrement cu servicii;

1.2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

1.2.7.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor asigura suprafete necesare parcarii si gararii caracteristice fiecărei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.
- c) Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si la garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) Pentru funcțiunea de locuinte individuale (max 2 unit.locative/parcelă) se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.
- h) Pentru funcțiunea de locuinte colective (max. 6 unit. locative/parcelă) se vor asigura 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.
- i) Pentru funcțiunea, dotari, servicii publice și agrement se vor asigura locuri de stationare in interiorul parcelei in functie de necesitate conform HG 525/1996 și a legislatiei in vigoare.
- j) De regula caile rutiere vor fi insotite de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand retragerea noxelor si a poluarii sonore.
- k) Prin dezvoltarea strazilor se vor organiza de locuri destinate stationarii autovehiculelor.

1.2.7.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafata de 150 mp. Arborii se vor planta la minim doi metri de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela este reglementat conform legislatiei in vigoare tinand cont de destinatie acestora.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

1.2.7.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul extravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul cladirii in interior se vor realiza imprejmuiri transparente cu inaltime maxima de 2,10 m, alcatuite din grilaj si soclu din zidarie cu inaltimea maxima de 0,60 m.
- c) De la cladire pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- d) In zonele verzi amenajate se recomanda realizarea de imprejmuiri tip „gard viu” sau imprejmuiri transparente cu obligatia asigurarii accesului public la acestea.
- e) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

1.2.7.4. SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte si servicii cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiunile ce vor urma avizarii P.U.Z. si introducerea lor in banca de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat functie de ritmul demografic a zonei, precum si de bugetul proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonelor urbane.

1.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Terenul studiat este reglementat conform P.U.G. in lucru - comuna Duestii Noi, ca zona destinata construirii de locuinte (zona rezidentiala).

Prevederile P.U.Z. si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

UTR – ZONA DE AGREMENT, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, având următoarele subzone:

- **Liu** – subzona cu ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (max. 2 apartamente/parceta);
- **AG** - subzona de AGREMENT CU SERVICII PUBLICE;
- **SD** - subzona cu DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU LOCUIRE COLECTIVA (max. 6 apartamente / parceta);
- **ZV** - subzona de spatii verzi definite ca: spatii verzi amenajate.
- **Cc** – cai de comunicatii si amenajari aferente;

1.4. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Liu - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Cap.1 BAZA LEGALA

(1) Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R. nr. 525/1996 republicata (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

(2) Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata acesta explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Cap.2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

(3) Functiuni permise:

Functiunea dominanta este cea de locuire, definita prin: locuinte individuale cu una sau maxim doua apartamente / parceta, spatii verzi, alei, parcare si garaje.

(4) Functiuni complementare:

Spatii administrative pentru firme, puncte alimentare si prestari servicii diverse, complementare zonei de locuit, nepoluante (noxe, zgomot, vibratii), functiuni care vor fi gazduite la nivelele inferioare ale cladirilor, cu acordul vecinilor.

(5) Functiuni permise cu conditii:

- Instalatii tehnico - edilitare,
- cu acordul administratorului DJ, pentru suprafetele din cadrul zonei de protectie DJ 692A.

(6) Functiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunală si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii etc.

Cap.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 1 Conditii de amplasare a constructiilor din cazul zonelor de locuit cu functiuni complementare vor respecta prevederile R.G.U. su O.M.S. 119/2014.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Art. 2 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(7) Conform anexei nr. 3 din RGU, se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

(8) Conform O.M.S. 119/2014, art. 3, pct. 2, amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea tuturor incaperilor de locuit pe o durata de min.1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna. Distanța dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înalțimea cladirii celei mai înalte,

pentru a nu se umbri reciproc in caz contrar se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederilor de mai sus.

Art. 3 Amplasarea fata de drumurile publice

(9) Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a categoriilor de drumuri publice in conformitate cu prevederile legislative in vigoare.

Art. 4 Amplasarea fata de aliniament

(10) Retragerea constructiilor principale se va face la o distanta de 5,0 m, respectiv 6,0m, conform plansei nr. 03-U - „Plan Reglementari” , de la limita de proprietate din strada, masurata pe orizontala, fata de corpul principal al cladirii.

(11) Cladirile secundare - anexe, in regim de inaltime parter pot fi amplasate pe limita de proprietate de la strada in conditia de a ocupa maxim $\frac{1}{4}$ din frontul stradal.

(12) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art. 5 Amplasarea in interiorul parcelei

(13) Amplasarea constructiilor in regim de P si P+E, fata de limitele laterale de proprietate, va respecta prevederile Codului Civil; cladirile care depasesc acest regim vor fi retrase cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa, masurata de la cota terenului natural.

(14) Cladirile se vor amplasa la minim 10,0m fata de limita posterioara a lotului.

(15) Garajele si anexele din interiorul parcelelor, pot fi amplasate pe limite, daca inaltime lor la limita de proprietate nu depaseste 3 m iar scurgerea apelor moteorice de pe constructie se va face spre interiorul proprietatii si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

(16) In cazul cladirilor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

(17) Este interzisa in cadrul zonelor de locuinte unifamiliale amplasarea unui calcan pe limita de proprietate fara acordul autentificat al vecinului afectat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6 Accese carosabile

(18) Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

(19) Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau de servitute avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

(20) Toate parcelele vor avea obligatia la un acces auto in parcela având o latime de 3,0 - 5,0 m.

(21) In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,0 m si o inaltime de 3,5 m.

(22) Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se vor face astfel incât sa nu afecteze fluenta circulatiei.

(23) Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 7 Accese pietonale

(24) Conform art. 26 din RGU autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(25) Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**Art. 8 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.**

(26) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(27) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

(28) Racordurile la toate retelele tehnico-edilitare se vor face subteran.

Art. 9 Realizarea de retele tehnico-edilitare

(29) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre dezvoltator conform planului de actiune.

(30) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiarul final al parcelelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.**Art. 10 Parcelarea**

(31) Divizarea loturilor in mai multe parcele este interzisa.

(32) Se interzice unificarea ulterioara a mai multor loturi in cadrul zonelor de locuinte individuale, in vederea amplasarii de locuinte colective.

(33) Se permite unificarea ulterioara a cel mult 2 parcele destinate ca locuinte individuale cu respectarea reglementarilor din prezentul Regulament.

Art. 11 Inaltimea constructiilor

(34) Prezentul regulament stabileste regimul maxim de inaltime a cladirilor pentru locuinte individuale ca fiind de **P+1E+M/Er** nivele.

Art. 12 Aspectul exterior al constructiilor.

(35) Se recomanda, pentru cladirile noi folosirea de sisteme de construire traditionale (pereti din zidarie din caramida cu acoperisul de tip sarpanta).

(36) In tratirea fatadelor se vor folosi culori calde, pastel.

(37) Se recomanda realizarea acoperisurilor de tip sarpanta, coamele principale se vor orienta perpendicular fata de axul drumurilor si strazilor.

(38) La acoperisurile fara ruperi de panta se accepta panta de max. 20° - 35°.

(39) Invelitorile cladirilor vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei.

(40) Invelitorile extinderilor constructiilor sau ale garajelor vor fi realizate din acelasi material ca si constructia principala utilizând aceeasi tipologie de acoperis.

Art. 13 Procentul de ocupare al terenului

(41) Procentul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte este de **35%**.

Art. 14 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(42) Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte este de **0,90**.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 15 Parcajele

(43) Pentru fiecare parcela se vor organiza minim doua locuri de parcare / apartament, conform AO nr. 01/13.12.2022.

Art. 16 Spatii verzi.

(44) Curtiile si gradinile vor fi tratate ca spatii verzi amenajate.

(45) Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 50 % din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber in jurul constructiei.

(46) Plantarea de arbori inalti este permisa numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

(47) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Art. 17 Imprejmuiri.

(48) Toate proprietatile de pe cuprinsul extravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament chiar daca nu sunt construite.

(49) Spre frontul stradal se vor realiza imprejmuiri cu inaltimea de 2,10 m, masurati de la nivelul trotuarului, alcatuite din grilaj transparent cu inaltimea de 1,5 m si soclu plin cu inaltimea de 0,50 m.

(50) Portile de acces se vor deschide numai spre interior.

(51) Spre parcelele vecine imprejmuirile vor avea maximum 2,0 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

(52) Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(53) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

(54) Pentru parcelele aflate in zona de protectie a DJ 692A, se va solicita acordul administratorului de drum.

SD - SUBZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU LOCUIRE COLECTIVA

Cap.1 BAZA LEGALA

(55) Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R. nr. 525/1996 republicata (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

(56) Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata acesta explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Cap.2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

(57) Functiuni permise:

Pentru aceasta parcela functiunea dominanta este cea destinata serviciilor definite prin: comert en detail, sedii firme, birouri, prestari servicii diverse, locuinte colective cu maxim 6 apartamente / parcela, agentii, reprezentante, institutii publice definite (ex. gradinite, scoli, licee, clinici, spitale etc.) servicii alimentatie publica (cu capacitate maxima de 20 persoane fara a genera disconfort zonei de locuit), spatii de cazare, zone verzi, alei, parcuri.

(58) Functiuni permise cu conditii:

- Instalatii tehnico - edilitare,
- cu acordul administratorului DJ, pentru suprafetele din cadrul zonei de protectie DJ 692A.

(59) Dotari complementare:

Parcaje si instalatii edilitare.

(60) Functiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: productie poluanta, gospodarie comunală si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale.

Cap.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 1 Conditii de amplasare a constructiilor din cazul zonelor dotari, institutii publice si servicii vor respecta prevederile R.G.U. su O.M.S. 119/2014.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Art. 2 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(61) Prin orientarea spatiilor din cadrul zonelor destinate serviciilor si dotarilor se vor tine cont de prevederile normativelor specifice in vigoare.

Art. 3 Amplasarea fata de drumurile publice

(62) Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a categoriilor de drumuri publice in conformitate cu prevederile legislative in vigoare.

Art. 4 Amplasarea fata de aliniament.

(63) Retragerea constructiilor principale se va face la o distanta de 6,0 m si 5,0 m de la limita de proprietate din strada, masurata pe orizontala, fata de corpul principal al cladirii, conform plansei nr.03-U - „Plan Reglementari”.

(64) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art. 5 Amplasarea in interiorul parcelei.

(65) Amplasarea corpurilor principale se va realiza conform plansei 03-U „Plan Reglementari”

(66) Garajele si anexele din interiorul parcelelor, pot fi amplasate pe limite, daca inaltime lor la limita de proprietate nu depaseste 3,0 m iar scurgerea apelor meteorice de pe constructie se va face spre interiorul proprietatii si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6 Accese carosabile.

(67) Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

(68) Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau de servitute avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

(69) Toate parcelele vor avea obligatia la un acces auto in parcela având o latime de 3,0 - 5,0 m.

(70) In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,5 m si o inaltime de 4 m.

(71) Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se vor face astfel încât sa nu afecteze fluenta circulatiei.

(72) Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 7 Accese pietonale

(73) Conform art. 26 din RGU autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 8 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

(75) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(76) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

(77) Racordurile la toate retelele tehnico-edilitare se vor face subteran.

Art. 9 Realizarea de retele tehnico-edilitare

(78) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre dezvoltator conform planului de actiune.

(79) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiarul final al parcelelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art. 10 Parcelarea

(80) Divizarea loturilor in mai multe parcele este interzisa.

(81) Unificarea ulterioara a mai multor loturi este interzisa.

Art. 11 Inaltimea constructiilor

(82) Prezentul regulament stabileste regimul maxim de inaltime a cladirilor pentru dotari si servicii publice cu locuinte colective ca fiind de **P+2E+M/Er** nivele.

Art. 12 Aspectul exterior al constructiilor.

(83) Se recomanda, pentru cladirile noi folosirea de sisteme de construire traditionale (pereti din zidarie din caramida cu acoperisul de tip sarpanta).

(84) In tratarea fatadelor se vor folosi culori calde, pastel.

(85) Se recomanda realizarea acoperisurilor de tip sarpanta, coamele principale se vor orienta perpendicular fata de axul drumurilor si strazilor.

(86) La acoperisurile fara ruperi de panta se accepta panta de max. 20° - 35°.

(87) Invelitorile cladirilor vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei.

Art. 13 Procentul de ocupare al terenului

(88) Procentul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte este de **40%**.

Art. 14 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(89) Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte: maxim **1,50**.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 15 Parcajele

(90) Se vor respecta prevederile R.G.U. - anexa nr. 5 si mentiunile din Avizul de Oportunitate nr. 01/13.12.2022, conform carora se vor asigura 1.5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Art. 16 Spatii verzi.

(91) Se vor respecta prevederile R.G.U. - anexa nr. 6.

(92) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de stationare a autovehiculelor sau depozitare a gunoaielor.

(93) Plantarea de arbori inalti este permisa numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

Art. 17 Imprejmuiri.

(94) Toate proprietatile de pe cuprinsul extravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament chiar daca nu sunt construite.

(95) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul cladirii in interior imprejmuirile pot lipsi sau se vor realiza imprejmuiri cu inaltime maxima de 2,10 m masurati de la nivelul trotuarului, alcatuite din grilaj transparent si soclu plin cu inaltimea maxima de 0,50 m.

(96) Portile de acces se vor deschide numai spre interior.

(97) Spre parcelele vecine imprejmuirile vor avea maximum 2,0 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

(98) Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(99) Aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

(100) Pentru parcelele aflate in zona de protectie a DJ 692A, se va solicita acordul administratorului de drum.

AG - ZONA AGREMENT CU SERVICII

Cap. 1 BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R. nr. 525/1996 republicata (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata acesta explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Cap. 2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

Funcțiunea dominantă

Este cea de agrement, sport si servicii aferente.

Funcțiuni permise:

Agrement, sport si servicii aferente definite prin: complexuri și baze pentru sport si recreere, spatii de cazare, alimentatie publica, alei, amenajare lac, pontoane.

Funcțiuni permise cu conditii:

- Instalatii tehnico – edilitare
- Acordului administratorului LES/LEA pentru amplasare obiective in zona rețelei electrice.

Funcțiuni complementare:

Locuinte de serviciu si protocol, spatii verzi amenajate.

Dotari complementare:

Circulatii auto si pietonale, parcarri si instalatii tehnico-edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise: orice alte utilizări decât cele menționate mai sus. Această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Interdicții temporare:

Construirea de complexuri și baze de sport si/sau recreere pot fi autorizate doar in baza unei documentatii de urbanism P.U.D. aprobata in prealabil.

Cap. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Art. 1 Conditiiile de amplasare a constructiilor din cazul zonelor de agrement vor respecta prevederile prezentului regulament.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Art. 2 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Prin orientarea spatiilor din cadrul zonelor de agrement si servicii se vor tine cont de prevederile

normativelor specifice in vigoare.

Art. 3 Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a categoriilor de drumuri publice in conformitate cu prevederile legislative in vigoare.

Art. 4 Amplasarea fata de aliniament.

Retragerea constructiilor principale se va face conform plansei 03-U - "Plan Reglementari", masurata pe orizontala, fata de corpul principal al cladirii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art. 5 Amplasarea in interiorul parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale de proprietate va respecta retragerea minima de $\frac{1}{2}$ din inaltimea maxima a cornisei situate fata de mezuinele laterale, dar aceasta nu poate fi mai mica de 3 m.

Amplasarea unei a doua constructii principale in interiorul parcelei nu va concura cu constructia principala amplasata la aliniamentul stradal astfel ca prin aspectul si volumul ei nu va deranja perspectiva ansamblului urbanistic general. Se admit un numar maxim de 4 cladiri principale. In situatia realizarii a 4 cladiri principale proiectarea se recomanda a fi corelata.

Amplasarea fata de limitele laterale sunt conform plansei 03-U - "Plan Reglementari".

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6 Accese carosabile.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Accesurile se vor proiecta functie de necesitatile functionale, in conditiile stabilite de catre administratorul drumului si a prevederilor legale.

Art. 7 Accese pietonale

Conform art. 26 din RGU autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 8 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- proprietarii imobilelor destinate construirii se obliga sa racordeze constructiile la reseaua centralizata publica, potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când aceasta se va realiza.

Racordurile la toate retelele tehnico-edilitare se va face subteran.

Art. 9 Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre

dezvoltator conform Planului de actiune.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiarul final al parcelelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art. 10 Parcelarea

Prin propunere PUZ s-a prevazut o parcela pentru zona de agrement si servicii.

Nu se admit dezlipiri ori unificari ulterioare ale parcelei.

Art. 11 Inaltimea constructiilor

Prezentul regulament stabileste regimul maxim de inaltime a cladirilor pentru agrement ca fiind de (Parter), un nivel.

Art. 12 Aspectul exterior al constructiilor.

Aspectul exterior va reflecta functiunea adapostita.

In tratarea fatadelor se va urmarii integrarea in peisaj.

Se recomanda realizarea acoperisurilor de tip sarpanta.

La acoperisurile fara ruperi de panta se recomanda o panta de max. 25° - 35°.

Invelitorile cladirilor vor fi realizate din materiale specifice zonei.

Art. 13 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte este de 20%.

Art. 14 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte: maxim 0,60.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Art. 15 Parcajele

Se vor respecta prevederile R.G.U. - anexa nr. 5 privind necesarul de parcaje in relatie cu tipologiile functionale ale cladirilor si mentiunile din Avizul de Oportunitate nr. 01/13.12.2022, conform carora: numarul de locuri de parcare pentru zona de agrement se va stabili in functie de necesitate, conform HG 252/1996 si a legislatiei in vigoare.

Art. 16 Spatii verzi.

Se vor respecta prevederile R.G.U. - anexa nr. 6. privind necesarul de spatii verzi in relatie cu tipologiile functionale ale cladirilor. Se va asigura un minim de 30% zona verde.

Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de stationare a autovehicolelor sau depozitare a gunoaielor.

Plantarea de arbori inalti este permisa numai la distante mai mari de 2,00 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

Art. 17 Imprejmuiri.

Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul cladirii in interior imprejmuirile se vor realiza imprejmuiri cu inaltime maxima de 2,10 m masurati de la nivelul trotuarului, alcatuite din grilaj transparent si soclu plin cu inaltimea maxima de 0,50 m sau pot fi de tip „gard viu” sau acestea pot lipsi. Portile de acces se vor deschide numai spre interior. Spre parcelele vecine imprejmuirile vor avea maximum 2,10 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

ZV - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE

Cap.1 BAZA LEGALA

(101) Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R. nr. 525/1996 republicata (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

(102) Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata acesta explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Cap.2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

(103) Functiuni permise:

Pentru aceasta zona functiunea dominant este ce de spatii verzi, definite prin: spatii verzi amenajate.

(104) Functiuni complementare:

Circulatii (alei, trotuare, piste biciclete, podete de traversare), amenajari pentru recreere si sport (locuri de joaca, locuri pentru sport, pergole, chioscuri, amenajari peisagere, rondouri florale, plantatii ornamentale etc.), amenajari acvatice (cursuri de apa artificiale, fantani, iazuri etc.) si mobilier urban.

Pe spatiile verzi din cadrul zonei de agrement cu servicii este permisa amenajarea unei zone in care se pot amenaja zone pentru picnic si relaxare, se vor putea amplasa chioscuri din lemn pentru targuri, se vor putea amplasa rulote pentru vanzarea a diferite produse.

(105) Permise cu conditii:

- Instalatii edilitare.
- Acord administrator LEA/LES pentru zona de protectie liniei electrice.

(106) Functiuni interzise:

Pentru toata subzona de spatii verzi sunt interzise oricare alte functiuni decat cele prevazute la articolul de fata.

Cap.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 1

(107) Plantarea de arbori presupune studii si proiecte se se supun spre autorizare in conformitate cu legislatia in vigoare.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Art. 2 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(108) Plantarea speciilor de arbori va fi sustinut de studii dendrologice prin care se va lua in considerare conditiile de clima si orientare fata de punctele cardinale.

Art. 3 Amplasarea fata de drumurile publice

(109) Autorizarea executarii lucrarilor de plantare este permisa cu respectarea conditiilor administratorului drumului public din a carui autoritate face parte.

Art. 4 Amplasarea fata de aliniament.

(110) Plantatiile de aliniament din cadrul zonelor verzi ale straziilor se vor realiza ordonat cu respectarea distantelor minime dintre arbori.

(111) Toaletarea periodică a arborilor de pe domeniul public este obligatorie aceasta fiind sarcina serviciului dedicat din cadrul administrației publice locale.

(112) Toaletarea periodică a arborilor de pe domeniul privat este obligatorie aceasta fiind realizată de către proprietar.

Art. 5 Amplasarea în interiorul parcelei.

(113) Plantarea de arbori este permisă numai la distanțe mai mari de 2,0 m față de linia despărțitoare a proprietății.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6 Accese carosabile.

(114) Accesul auto în zonele verzi este permisă doar autovehiculelor de întreținere și a vehiculelor de intervenție în caz de urgență.

(115) Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

(116) Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 7 Accese pietonale.

(117) Parcellele destinate zonelor verzi sunt considerate spații publice accesul pietonal la acestea fiind obligatoriu.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Art. 8 Parcelarea.

(118) Divizarea ulterioară a loturilor în mai multe parcele nu este permisă.

Art. 9 Înălțimea construcțiilor.

(119) În cazuri speciale pot fi amplasate construcții provizorii, de tip mobilier urban, cu structură de rezistență ușoară, regimul maxim de înălțime fiind de P (pergole, locuri de odihnă acoperite etc.) cu o înălțime maximă de 3m;

Art. 10 Aspectul exterior al construcțiilor.

(120) Se recomandă, ca pentru clădirile provizorii să fie folosite materiale naturale.

Art. 11 Procentul de ocupare al terenului.

(121) Realizarea construcțiilor provizorii se vor realiza pe platforme sau înălțate pe piloni astfel încât după desființarea acestora terenul să fie adus la starea inițială.

Art. 12 Coeficientul de utilizare maxim a terenului.

(122) Nu este cazul.

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

Art. 13 Parcajele.

(123) Nu este cazul.

Art. 14 Spații verzi.

(124) Spațiile verzi sunt constituite de terenuri inierbate și plantate, plantații de aliniament și de protecție.

Art. 15 Imprejmuiri.

(125) Se recomandă ca pentru un acces cât mai facil la zonele verzi acestea să rămână neimprejmuite. În cazul în care aceste zone necesită realizarea de imprejmuiri acestea se vor realiza din gard viu sau garduri transparente ce pot fi dublate de gard viu cu înălțime de max 50 cm.

Art. 16 Dispoziții generale

(126) Destinația parcelelor pentru zone verzi nu poate fi schimbată decât în cazul în care legea prevede altfel.

1.5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona reglementată se constituie într-o zonă cu subunități teritoriale de referință, după cum urmează:

- **Liu – subzona cu ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (max. 2 apartamente/parcela)**
parcelele: 06÷08; 10÷29; 31÷55
- **AG - subzona de AGREMENT CU SERVICII PUBLICE**
parcela: 5
- **SD - subzona cu DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU LOCUIRE COLECTIVA (max. 6 apartamente / parcela)**
parcelele: 1÷2
- **ZV - subzona de spatii verzi definite ca: spatii verzi amenajate**
parcelele: 4, 9, 30, 56, 58
- **Cc – cai de comunicații și amenajări aferente**
parcela: 57.

1.6. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL în lucru, al comunei Dudești Noi.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. Daniel Adrian Gutu

