

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Stabilirea regulilor de bază privind funcțiunile admise, amplasarea construcțiilor, a circulațiilor și echipării edilitare.

2. Baza legală a elaborării

HGR nr.525/1996, Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, Legea 350/2001

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform Legii nr.292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

La elaborarea documentațiilor tehnice în vederea autorizării și efectuării lucrărilor de construire se vor avea în vedere normele privind siguranța construcțiilor, siguranța în exploatare și sănătatea populației.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Procent de ocupare a terenului POT=35%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1,05
- Regim de înălțime S/D+P,P+M, P+1
 - Înălțimea maximă la streasina $H_{max}=7,00$ m sau la atic $H_{max}=8,50$ m
 - Înălțime maximă la coamă $H_{max}=15,00$ m conform aviz MAI
- Lățimea minimă a frontului: 13,00 ml
- Lățimea maximă a frontului:
 - Lățimea frontului mai mică decât adâncimea pentru parcelele regulate
- Aliniament stradal:
 - 6,00 m pentru parcelele aflate pe strada propusă
 - 1,50 m la strada apobată prin HCL nr.117/25.06.2009 din care se face accesul în strada nou creată pentru parcelele de colt

- La platforma de întoarcere-frontul parcelei pentru parcela situată adiacent platformei de întoarcere sau optional cu o retragere de maxim 3,00 m
- Aliniament maxim în interiorul parcelei:
 - 1,00 m față de limita posterioară a parcelelor
 - La limita laterala de proprietate
- Aliniament față de vecinătăți:
 - La limita de proprietate în condițiile respectării prevederilor anterioare
 - Min.1,00 m de la atic sau 60 cm de la streșină dacă construcția nu se amplasează la limita de proprietate
 - Min.3,00 m față de limita laterala de proprietate pentru acces auto dacă construcția nu este prevăzută cu gang de trecere sau garaj încorporat în volumul acesteia sau loc de parcare pe parcela proprie în fața/lateralul construcției
 - Min. 60 cm pentru parcelele care au limită laterală cu proprietăți din afara terenului reglementat prin prezentul plan urbanistic zonal

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pe parcele se va asigura din rețeaua stradală propusă -lățimea maximă 6,00 m
Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă pe lotul propriu.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea edilitară se va face conform planșei cu echipamente edilitare și se va realiza de către investitor.

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

Parcelare:

Soluția propusă în planul de reglementări urbanistice este un model de parcelare, se pot executa parcelări doar respectând cu strictețe condițiile prevăzute în prezentul regulament de urbanism cât și prevederile legale în vigoare.

- Front minim:13,00 ml
- Suprafață minimă a parcelei S=544 mp
- Frontul parcelei mai mic sau egal cu adâncimea parcelei.

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

- Se vor asigura 2,2 mp/loc de zona verde pe lot propriu
- Se vor asigura 1,3 mp/loc pentru loc de joacă pe lot propriu
- Înălțimea maximă a împrejuririi :2,00 m
- Împrejmuirea de la frontul construcției va avea același limbaj arhitectural cu imobilul propus

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

L	Zonă de locuit
C	Căi de comunicație
SP	Spații plantate
TE	Echipare edilitară

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L- Zonă de locuit

Lm-locuințe individuale S/D+P, P+M, P+1

Tipul imobilelor admise:

- Independente- unul sau mai multe corpuri
- Cuplate - cu posibilitatea unor corpuri independente
- Inșiruite - cu posibilitatea unor corpuri independente

C- căi de comunicație

- Drum existent DE 805/4 aprobat prin HCL nr.117/2009 profil 8,00m
- Drum privat nou propus profil 11,00 m, L=139 ml

CR- Circulație rutieră carosabil 6,00 m

Platformă de întoarcere 15,00x15,00 m (17,00x17,25 cu trotuare)

Cp- circulație pietonală trotuar 1,25 m

SP – spații plantate zona verde 1,25 m

TE- echipare edilitară rețea apă, rețea canalizare, rețea gaze naturale, rețea energie electrică, iluminat public

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu este cazul

VI. INTERDICȚII TEMPORARE ȘI SERVITUȚI

Teren aflat în proximitatea radioreleu MAI

Hmax=15,00 m de la cota terenului actual conform aviz MAI nr.151299/13.01.2026

VII. INTERDICȚII DEFINITIVE

- Orice fel de activități economice sau profesionale poluante
- Construcții provizorii , inestetice sau din materiale nedurabile
- Anexe pentru creșterea animalelor de orice fel
- Orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică