

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## AFERENT PUZ – “CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE” CF 339954 ARAD”

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL RLU :

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter general, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Aceste reguli au fost cuprinse în planșa 02A Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul Local de Urbanism AFERENT Planului Zonal de Urbanism, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Prescripții cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 1.504 mp conform extrasului CF 339954 Arad.

**Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zonele pentru care sunt întocmite.**

Regulamentul local de urbanism se constituie în ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investiției “CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”, amplasată pe parcelele identificate cadastrale:

- Parcela CF 339954 Arad – intravilan, arabil S=1.504mp; Proprietari: Kaszta Paul Mihai și soția Kaszta Dorina Emilia, fără sarcini.

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Fondului funciar 18/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotararea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a zonei studiate din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona care face obiectul PUZ.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul Regulament local de urbanism cuprinde reguli obligatorii (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incintele studiate.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- Stabilirea destinației terenului care face obiectul investiției propuse - locuință și funcțiuni complementare: anexe, garaj, piscină, împrumuire.
- Stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniament, în coordonanță cu funcțiunile propuse.
- Realizarea accesului la teren și stabilirea relației cu vecinătățile.

**Incinta studiată** are suprafața de 1.504 mp intervențiile urbanistice în zonă referindu-se la:

- Circulații auto și pietonale în incintă;
- Racord carosabil la strada existentă – strada Rândunicii;
- Extinderea rețelelor edilitare din strada Rândunicii pentru alimentarea cu utilități a construcțiilor propuse;

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există zone naturale protejate și nici potențial balnear sau turistic.

Zona nu face parte dintr-o zonă construită protejată. Nu există valori de patrimoniu cultural construit.

## 2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

### EXPUNEREA LA RISCURILE NATURALE

Având în vedere lipsa riscurilor naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea) sau acoperirea lor prin măsuri de proiectare specifice se permite autorizarea executării construcțiilor în incintă, din acest punct de vedere.

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de siguranță față de acestea.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament care se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1389/11.08.2022.

Zona nu este expusă riscurilor tehnologice și funcțiunea propusă nu este generatoare de riscuri tehnologice.

Se vor respecta condițiile impuse prin **Decizia etapei de încadrare care va fi obținută de la Agenția pentru Protecția Mediului Arad:**

### ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**Sunt permise** orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

**Sunt interzise** orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați și nici nu sunt posibile rezolvări individuale, provizorii tip puț forat, fosă septică/rezervor vidanjabil etanș.

Rețelele existente vor fi prelungite unde este cazul sau se vor executa racorduri/branșamente după caz conform cu condițiile de racordare menționate în avizele deținătorilor de rețele.

### ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” GM-007-2000.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de urbanism nr. 1389 din 11.08.2022.

Investiția de față va fi implementată într-o zonă rezidențială existentă și are ca vecinătăți existente funcționale, zonă rezidențială și zone încă nereglementate sau în curs de reglementare.

**Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singură unitate funcțională:**

**L – UNITATE FUNCȚIONALĂ - LOCUIRE**

#### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI.**

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția astfel:

**L – UNITATE FUNCȚIONALĂ – LOCUIRE**

$$St = 1.504 mp$$

$$P.O.T. max = 30,00\% \quad C.U.T. max = 0,60$$

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

POT = SC/ ST x 100, unde SC = suprafața construită

ST = suprafața totală a terenului

Procentul de ocupare a terenului se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care a fost stabilit mai sus, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

POT și CUT vor fi calculate conform definițiilor lor ca indicatori urbanistici în Legea 350/2001 republicată.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita zonei de implementare a construcțiilor, marcată pe planșa 02A - Reglementări urbanistice – zonificare.

#### **LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA**

În incinta reglementată de PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE" CF 339954 Arad,- nu s-au prevăzut obiective de utilitate publică și nici nu sunt zone rezervate în planurile de amenajare a teritoriului aprobate anterior care să prevadă realizarea de lucrări de utilitate publică.

### **III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

##### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Pentru clădirile cu funcțiune - locuință se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa nr. 3 pct 3.10.

Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv spre nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 – 1,1/2h.

##### **AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.**

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de sigurantă și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Accesul rutier la parcela reglementată de PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE" – intravilan CF 339954 Arad, se va face din strada Rândunicii prin racord carosabil la aceasta.

Înainte de începerea lucrărilor se va solicita de la Inspectoratul de Poliție Județean Arad – Serviciul Rutier, aviz pentru semnalizarea rutieră temporară.

#### **AMPLASAREA FATA DE AEROPORTURI.**

Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad. Se va solicita avizul Autorității Aeronautice Civile Române și se vor respecta toate condițiile cuprinse în acesta.

#### **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT, ÎNȚELES CA LIMITA DINTRE DOMENIUL PUBLIC ȘI DOMENIUL PRIVAT.**

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Clădirile vor fi retrase de la limita de proprietate spre stradă Rândunicii conform planșei 02A Reglementari urbanistice- zonificare, și respectând zona de implementare a construcțiilor care este retrasă cu 6,5m.

#### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **Se va respecta pentru zona de implementare a construcțiilor:**

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele **cu ferestre sau balcoane** ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.

Pentru amplasarea construcțiilor sub 0,60 m de limitele de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarilor direct afectați.

- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Se va asigura accesul mașinilor de intervenție ISU la cel puțin două laturi ale clădirii propuse.
- c) Imobilele se vor amplasa în interiorul zonelor edificabile stabilite prin PUZ.

**Pentru parcela CF 339954 ARAD:**

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 6,50m de limita de proprietate spre strada Rândunicii
- 0,00m față de limita de proprietate spre est, nord și sud.

## **2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **ACCESE CAROSABILE.**

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

#### **Utilizări permise.**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă ale traficului.

#### **Utilizări interzise.**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

### **ACCESE PIETONALE.**

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

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

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal la parcela reglementată prin PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE intravilan CF 339954 Arad, se va face prin continuarea trotuarului existent pe strada Rândunicii. Trotuarul nou va putea fi din pavele și va avea minim 1,00m lățime.

## **3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

### **RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform condițiilor impuse de către avizatori.

În cazul în care se impune mărirea capacităților rețelelor existente parțial sau în întregime, aceste lucrări vor fi realizate de către beneficiar sau investitor în condițiile contractelor încheiate cu deținătorii de utilități.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate a persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de către acestea, în mod individual de fiecare pentru parcela lui sau împreună în urma unor înțelegeri între investitori când acestea sunt posibile din punct de vedere tehnic.

## REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se realizează de către investitori, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare din Municipiul Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul interesat.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apa potabilă, canalizarea menajeră, energia electrică și telecomunicațiile să se realizeze **subteran**.

## PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REȚELOR EDILITARE

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

## 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Terenul se va utiliza conform bilanțului teritorial:

### BILANȚ TERITORIAL IN INCINTA PUZ

#### BILANȚ TERITORIAL

#### PE PARCELA reglementată prin PUZ

FUNCTIUNE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren viran arabil	1.504	100,00	0,00	0,00
Zonă carosabil, trotuare	0,00	0,00	526	35,00
Locuințe individuale, anexe	0,00	0,00	452	30,00
Spatii verzi	0,00	0,00	526	35,00
<b>TOTAL:</b>	<b>1.504</b>	<b>100,00</b>	<b>1.504</b>	<b>100,00</b>

Se stabilesc următorii **indicatori urbanistici** pentru obiectivele propuse:

Indici urbanistici - regimul de construire în incinta reglementată (indicatori maximali)	EXISTENT	PROPUS
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0,00%	30,00%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0,00	0,60

## INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Prin prezentul PUZ se stabilește înălțimea maximă pentru construcțiile de pe parcelele studiate astfel:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**

- **H max la coamă = 11,00m (120,30 NMN)**



## ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor nu va contraveni funcțiunii acestora și nu vor deprecia aspectul general al zonei. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje

Se recomandă pentru:

- a) structura de rezistență:
  - - zidărie cărămidă cu sâmburi de beton;
  - - semifabricate lemn;
  - - structură metalică
- b) planșee: beton armat monolit, lemn;
- c) acoperiș tip șarpantă: lemn; sau acoperiș tip terasă;
- d) învelitoare: țiglă profilată sau tablă metalică imitație țiglă sau tablă fălțuită, sau învelitori de tip terasă circulabilă/necirculabilă;

Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior–exterior, folosind materiale izolatoare de calitate și cantitate corespunzătoare.

Pentru mansardări, se va avea în vedere izolarea termică corespunzătoare și luarea măsurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnăriei șarpantei și a eventualilor pereți despărțitori.

- e) finisaje exterioare:
  - - tâmplării exterioare: lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan
  - - tencuieli, placaje, la alegerea beneficiarului și proiectantului, cu precizarea că scopul final este acela al obținerii unei imagini unitare, în spiritul unei arhitecturi moderne.

Se recomandă pentru accesul auto pe incinta studiată:

- - pavaj prefabricat beton;
- - pavaj cărămidă, cu rosturi nisip, cu posibilitate creșteri vegetale în rosturi;

Plantații: se recomandă pentru amenajarea spațiului verde folosirea gazonului sau a unui gard viu de mică înălțime (0,50 ÷ 1,00) – buxus etc. Pe aliniamentul parcelei, în zona împrejuririi, există posibilitatea plantării (din interiorul parcelei) de plante decorative agățătoare: hедера helix, clematis, wisteria sinensis etc. Se pot planta pomi fructiferi, decorativi, la alegerea beneficiarului.

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### PARCAJE

Pe parcela care se reglementează poate fi amplasat un garaj/carport, la care se va accede printr-o alee carosabilă din dale din beton sau dale înierbate.

Pe parcelă se poate face și parcare simplă a minim un autoturism, recomandat pentru două autoturisme.

### SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executării construcției va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform HCLM Arad nr. 572/Oct 2022. Conform acestei hotărâri se vor respecta următoarele cerințe:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului va fi de minim 35%;
- Se vor planta 1 arbore/50mp de spațiu verde;
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 35%;
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 35%;



## IMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate vor avea înălțimea maximă de 2,20m.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelei spre frontul stradal.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

## IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

#### L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

##### Subunități:

**Lo** – locuință izolată și anexe, garaj/car-port, piscină;

**Sp** – spații verzi amenajate, plantate

**Cc** – căi de comunicație (carosabil și pietonal).

#### 1. Utilizări funcționale

##### 1.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuință și funcțiuni complementare** – în regim de locuință individuală izolată.

##### 1.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- Anexe gospodărești, garaj, piscină, platformă carosabilă, parcaje, amenajări tehnico edilitare, spații verzi.

##### 1.3. Utilizări permise cu condiții

- Birouri și spații pentru exercitarea profesiilor liberale, servicii.

##### 1.4. Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea obiectivelor cu funcțiunea de depozitare, spălătorii și service auto, industrie poluantă sau nepoluantă, agrozootehnice.

##### 1.5. Interdicții temporare.

- Nu este cazul.

## V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### L UNITATE FUNCTIONALA – ZONA LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- P.O.T. max 30,00 %
- C.U.T. max 0,60
- Regim maxim de înălțime P+1E

**Lo** – subunitate funcțională – locuință izolată, anexe, garaj/car-port, piscină

##### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: locuință individuală– izolată;
- funcțiuni admise/funcțiuni complementare: birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale, servicii, anexe, magazii de lemne, piscine, platforme

carosabile/parcaje/carporturi/garaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

**Funcțiuni interzise:**

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație

**Regim de înălțime:**

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuință izolată, cu un regim de înălțime maxim P+1E, cu înălțimea maximă la coamă de 11,00 m, măsurată față de CTS = 109,30 NMN.

**Regim de aliniere:**

• **front stradal pentru Lo**

construcțiile vor fi amplasate cu o retragere de minim 6,50 m față de limita de proprietate de la frontul stradal.

• **Limite laterale pentru Lo:**

– 0,00 m (stânga – dreapta și posterior)

**Sp - subunitate funcțională – spații verzi**

Destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori medii și gazon. – minim 35%

**Utilizări permise:**

- Spații verzi plantate minim 35%
- Arbori plantați în număr de 1buc/50mp (suprafață minimă de spațiu verde)
- Cămine, bazine subterane, dale înierbate

**Cc – subunitate funcțională – căi de comunicație (carosabil și pietonal)**

Destinată amenajării:

- Acces carosabil din str. Rândunicii
- Platformă în incintă, parcare sau acces la garaj/carport;

**Utilizări permise:**

- Carosabil incintă, asfalt/dale/dale înierbate
- Parcaje minim 1 loc, recomandat 2 locuri.
- Alei circulație în incintă, platforme dalate, înierbate.
- Echipare edilitară subterană.

## VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

În cadrul PUZ, nu au fost stabilite UTR-uri noi.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată. Certificatul de urbanism care se va elibera pentru faza Autorizației de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

**Intocmit:**

**RUR - DE**

**arh. Monica Cuznețov**