Regulament de urbanism…………………………

…………………………………………………………………………………………

**Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**

**SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuinţe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

**A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiţii:

Prin Avizul Arhitectului Şef emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituţile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG sau un PUZ anterior, ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiţionări specifice teritoriului în cauză.

**C. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricții, aşa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

**D. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea şi utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament de urbanism. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale propuse prin P.U.Z. ce vor determina caracterul spațiului public şi al zonei. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Cablurile electrice şi de comunicații se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

**SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuinţe individuale în regim de construire izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționarea acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii:

a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**SECŢIUNEA 3.**

**CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m

(c) suprafaţa va fi mai mare sau egală cu 500 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menționate, specifice zonei.

**5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m. Pentru parcelele aflate în zona de întoarcere a drumurilor înfundate alinierea va fi impusa de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate, dar nu mai puțin de 2 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

**6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Orice construcții se vor retragere faţă de o limita laterala de proprietate, în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. si 2.00m fata de cealalta. Orice construcții se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m faţă de limita posterioară a parcelei.

**7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 5 m.

**8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau privat, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

**9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuinţe individuale în regim de construire izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Prin excepție, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament

**10.ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă) ,(demisol + parter + mansardă) sau,(demisol + parter + etaj). Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1E, D+P+M, D+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

**11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante. Cornişele vor fi de tip rural. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**12.CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile şi funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**13.SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie şi înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.Spații plantate pe parcelă - se vor planta un minim de 10 arbori / parcelă, tipul arborilor vor fi reglementați prin documentația de autorizație de construire prin realizarea unui plan de amenajări exterioare în care se vor amplasa și se va denumi vegetația plantată. Se vor folosi arbori specifici cadrului natural existent în zonă.

**14.ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 60 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetației. Înălţimea maximă a împrejmuirilor catre aliniamentul stradal va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. În interiorul ansamblurilor rezidențiale cu aleii care au circuit închis se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, măsura aplicându-se în mod obligatoriu unitar.

SECŢIUNEA 4.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Locuinţe, alte utilizări admise: POT maxim = 35%

16.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Locuinţe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0.70

Intocmit: arh. Pop Corina

Arh. Michiu Mariana

