

## **Regulament Local de Urbanism Aferent P.U.Z. elaborat**

### **I. Dispoziții generale**

**a. -Scopul regulamentului local de urbanism aferent PUZ:** Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o piesă de bază pentru aplicarea PUZ, acesta prezentând detaliile reglementărilor din PUG, fiind o prezentare a construibilității și utilizării terenului.

Prevederile RLU sunt obligatorii pentru amplasamentul studiat în PUZ. **b.**

**-Date legate de baza legală a elaborării:**

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau următoarele:

-Legea 50 /1991, legea 453/2001, pentru modificarea și completearea Legii 50/91

-R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - Reglementările cuprinse în P.U.G. **c. -**

**Domeniul de aplicare:**

Regulamentul aferent PUZ este elaborat pentru detalierea și completarea regulamentului PUG al localității. Prin această documentație se formulează recomandări și se detaliază elemente ce urmează a fi aplicate ulterior.

După aprobarea R.L.U., aceasta împreună cu PUZ, constituie act de autoritate al administrației publice locale și pe baza acestora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construcție în zona studiată.

### **II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

**a.-Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

Nu este cazul pentru măsuri speciale de protecția mediului, destinația propusă pentru amplasamentul studiat fiind zonă de locuit. În vecinătatea amplasamentului nu se află clădiri de patrimoniu.

**b.-Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

Referitor la perimetrul studiat, pentru întocmirea proiectului tehnic se va solicita studiu geotehnic pentru fiecare construcție în parte, conform legislației în vigoare.

Conform Legii protecției civile nr.106 din 1996, la articolul 3 se prevede că proprietarul perimetrului studiat este obligat să prevadă adăposturi de apărare civilă, dacă este cazul, la noile investiții.

În zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, în zonele expuse riscurilor tehnologice, a cablurilor de fibră optică, a căilor de comunicație, autorizarea executării construcțiilor se realizează în condițiile respectării prevederilor articolului 11 din R.G.U.

Documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare I9 din 2022p.

Se va avea în vedere asigurarea căilor de acces necesare în vederea intervenției pentru caz de urgență în incendii. Se vor realiza sisteme de anunțarea incendiilor.

Se vor amenaja locuri, speciale de colectare a deșeurilor.

**c. -Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

Retragerile propuse sunt următoarele:

Retragere stradă 6,00. Retrageri față de drum privat minim 4,00m.

Retrageri laterale total minim 6,00m, min. 3,00m pe o latură și cu respectarea codului civil, conform planșei U4.

Retragere spate min. 6,00m.

Regimul de înălțime se va stabili conform indicilor propuși de ocuparea terenului și maxim 3 niveluri supraterane sau una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. În cazul loturilor 2, 4 și 5 regimul de înălțime maxim admis va fi (S)+P+1. POT maxim va putea atinge 35% iar CUT maxim 0,9.

Pe parcele 1,3,6,7 se admit maxim 2 unități locative iar pe parcela 8 se admit două corpuri de clădiri principale. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași 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. Se recomanda ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă să fie de 6 m.

Pe parcele 2, 4 și 5 nu se admit două unități locative. În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

Anexele gospodărești se vor amplasa pe fund de parcelă, cu respectarea prevederilor din Codul Civil și regula zonei; Anexele vor avea înălțime maximă de 3m la streșina, iar la coama max. 4m.

#### d. -Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Carosabilul din incintă va permite accesul pompierilor în caz de incendiu.

Loturile vor avea accesul din drumul public existent și din drumul privat propus.

Aleile și platformele din interiorul loturilor vor ocupa maxim 25% din suprafața terenului.

#### e. -Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Alimentarea cu apă se va rezolva prin branșare la rețeaua existentă, propusă pentru extindere.

Apele uzate se vor evacua în rețea de canalizare existentă pe strada Plaiului. Alimentarea cu căldură a viitoarelor construcții se va realiza prin centrale proprii cu combustibil gazos.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșare la rețeaua existentă și propusă pentru extindere.

#### f. -Reguli cu privire de amplasare de spații verzi și împrejurimi

Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața terenurilor din care min.10% vor fi spații plantate.

### III. Zonificare funcțională a. -Unități și subunități funcționale

Zona studiată este zonă de locuit și funcțiuni complementare.

### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

#### a. -Utilizarea funcțională a terenului în cadrul zonei studiate.

Utilizările permise pentru subzona rezidențială sunt cele de locuințe și anexe gospodărești, amenajări aferente.

### V. Unități teritoriale de referință

Amplasamentul face parte în prezent dintr-o zonă funcțională de tipul LiL.

### VI. Informarea publicului și proprietarilor direct afectați

Se parcurg etapele informării publicului interesat conform legislației în vigoare prin amplasarea de afișe la amplasamentul studiat și la primăria municipiului, publicarea anunțurilor pe pagina web al primăriei, consultarea publicului asupra intenției de elaborare a PUZ-ului și asupra propunerilor elaborate.

Vecinii afectați de propunerile PUZ-ului sunt proprietarii terenurilor alipite de amplasamentul studiat.

Conform declarației titlarei prezentei documentații PUZ, proprietarii menționați mai sus sunt următoarele: