

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

### **II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**Lp5\*- Locuinte cu regim redus de inaltime si functiuni complementare**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul R.L.U.**

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte individuale, in corelare cu PUG Dezmir.

#### **2. Baza legala a elaborarii**

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.727/14.10.2022 si avizul de oportunitate nr.05/2022 emise de catre Primaria Apahida si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

#### **3. Domeniile de aplicare**

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii, inscris in CF nr.67136,nr.cad.67136,avand suprafata totala de 4400mp.

Limite :

- la nord si est –drumuri de acces

- la sud si est proprietati private, terenuri agricole

In prezent pe terenul care urmeaza sa fie reglementat nu se afla constructii.

Terenul supus reglementarii apartine numitilor:

**MITRU VASILE MARIUS**

**MITRU ANA MARIA**

**ULICI CORINA MARIA**

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Apahida, aprobat prin HCL nr. 20/31.03.2005:

**Lp5\*- Locuinte cu regim redus de inaltime si functiuni complementare**

## **PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR**

### **Regulament pentru UTR Lp5\*- Locuinte cu regim redus de inaltime si functiuni complementare**

#### ***UTILIZARE FUNCTIONALA***

##### **1. UTILIZARI propuse**

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat.

##### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

##### **3. UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## ***CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR***

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Prin operatiunea de reparcelare toate parcelele cu destinatie rezidentiala rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada;
- lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 12,0 m ;
- suprafata va fi mai mare sau egala 450 mp pentru locuintele izolate;
- suprafata va fi mai mare sau egala 800 mp pentru locuintele cuplate.

### **5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Alinierea cladirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 5 m. Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 5 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

### **6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

(a) Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanta minima de 3 m.

(b) Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 5 m

### **7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

## **8.CIRCULATII SI ACCESE**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. De regula, pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 5 m, astfel incat sa se poata parca in paralel doua autoturisme. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

## **9.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

### **Locuinte individuale (unifamiliale) izolate,**

(a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;

(b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

## **10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane . Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: **S+P+M**, **D+P+M** (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsola se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului Regulament, pe terenurile in panta, se considera subsol nivelurile construite care respecta regula de mai sus pe cel putin o latura a cladirii.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, pentru D+P+M de 9m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12m.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60 grade , sau cu terasa.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisuri inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

## **12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice disponibile.

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Pe fiecare parcela pentru colectarea apelor pluviale se va prevedea un bazin rezervor vidanjabil. Apele pluviale colectate vor fi utilizate pentru irigarea spatiului verde.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public.

### **13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

### **14. IMPREJMUIRI**

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care pemite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**P.O.T. maxim = 35%**

## **16.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

**C.U.T. maxim = 0,7**

Intocmit

arh. Doina Munteanu

arh. LadislauHanga