

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

1.1.a. Denumirea lucrării: **PUZ LOTIZARE TEREN - DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE – Orașul Tălmăciu**

1.1.b. Inițiatori: **DANCU IOAN SI GICA IOAN ADRIAN**

1.1.c. Proiectantul general : **S.C. ISPAS ARHITECTI ASOCIAȚI S.R.L.**

1.1.d. Proiectanți de specialitate : **ISPAS LUMINIȚA DOINA**

1.1.e.Data elaborării: **MARTIE 2018**

1.1.f. Nr. Proiect: **009/03/2018**

1.2.Obiectul P.U.Z.

1.2.a.Solicitări ale temei- program

PUZ LOTIZARE TEREN - DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ,EXTINDERE REȚELE EDILITARE

Or. Tălmăciu, str. 22 Decembrie1989, F.N., Jud. SIBIU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU TEREN 4600 MP SITUAT IN Or. Tălmăciu, str. 22 Decembrie 1989, F.N., JUD. SIBIU

CF Tălmăciu nr. 103486, cu suprafața de 2000 m.p.

CF Tălmăciu nr. 103484, cu suprafața de 2600 m.p.

CAP I: Dispozitii Generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism
- 4.

CAP II: Reguli de baza cu privire la modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

CAP III: Prescripții specifice la nivelul Unităților teritoriale de referință

11. Subunitati functionale

Zona aferentă locuințelor individuale

CAP I: DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

- (1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenurile în suprafață totală de 4600 mp din localitatea TĂLMACIU- în cazul regulamentului de față, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).
- (1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea TĂLMACIU.
- (1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local TĂLMACIU, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată ian 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării) coroborate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul.
- (1.4) Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru LOTIZARE TEREN – DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE - TĂLMACIU se considera necesara intocmirea unui nou RLU, conform legii.
- (1.5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea modificărilor Planului Urbanistic General și implicit, ale regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- (2.1) La baza regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru LOTIZARE TEREN – DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE - TĂLMACIU stau în principal:
 - Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul
 - Normele metodologice la Legea 350/2001 aprobate prin Ordin 233/2016
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea unitatilor industriale (cu completările și modificările ulterioare),
 - HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
 - GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
 - GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.:

Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- ☐ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- ☐ Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- ☐ Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- ☐ Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - NORME de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;

(2.2) În cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adica PLANUL URBANISTIC GENERAL si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobate cu HCL Tălmăciu, nr 103/19.07.2012

3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

(3.1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru LOTIZARE TEREN – DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE - TĂLMACIU, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului regulament Local de Urbanism este format din porțiunea de teren aparținând teritoriului loc. Tălmăciu, cu o suprafața de 4.600 mp, identificat prin CF Tălmăciu nr. 103486, cu suprafața de 2000 m.p., respectiv

CF Tălmăciu nr. 103484, cu suprafața de 2600 m.p.

Teritoriul descris mai sus este inclus în intravilan prin PUG aprobat cu HCL nr 103/19.07.2012.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

• Lucrări ce necesită autorizație de construire

Lucrările de construire, extindere, reparații, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private / publice (construcții de locuințe, anexe gospodărești, împrejurii, construcție de străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare) se vor realiza pe baza de certificat de

urbanism și autorizație de construire emise de Primăria Orașului Tâlmăciu cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate.

• **Lucrări ce nu necesita autorizație de construire**

Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- a) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;
- c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- d) zugrăveli și vopsitorii interioare;
- e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- f) reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;
- g) reparații și înlocuiri la pardoseli;
- h) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și forme arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel: 1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea; 2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces; 3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;
- i) lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- j) modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile;
- k) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construcție pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.
- l) introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente

CAP II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONA DE ACTIVITATI RECREATIVE

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

(4.1) Teritoriul studiat este inclus în intravilan conform PUG aprobat cu HCL nr 103/19.07.2012.

(4.2) Terenuri cu destinații agricole.

Prezentul Regulament nu include prescripții pentru suprafețe agricole.

(4.3) Nu se regăsesc terenuri cu destinație forestieră în perimetrul acestui teren.

Prezentul Regulament nu include prescripții pentru suprafețe împădurite.

(4.4) Nu se regăsesc resurse deosebite ale subsolului în acest perimetru.

Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resursele subsolului.

(4.5) Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resurse de apă și platforme meteorologice.

(4.6) Nu se regăsesc în perimetrul propus zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate în sensul Legii nr. 137/1995.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

(4.7) Perimetrul propus este în afara zonei de protecție a valorilor de patrimoniu cultural construit.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

- **Zone de protecție / interdicție:**

Zone de protecție pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecție:

- retrageri conform avizelor obtinute.

- **Zone cu interdicție temporară de construire**

- în cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

- zona studiată, până la executarea lucrărilor edilitare necesare funcționării și racordării construcțiilor la rețelele edilitare

- **Zone cu interdicție totală de construire:**

- Față de drumul de exploatare din limita nordică a zonei studiate se introduce o interdicție permanentă de construire pe o distanță de 4 metri de la acesta

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUZ

- în zone de protecție.

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

(5.1) Nu se regăsesc în perimetrul propus, zone cu expunere la riscuri naturale.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

(5.2) Activitățile propuse pentru acest teren nu sunt poluante, nu există riscuri tehnologice.

(5.3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenuri pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din RGU.

(5.4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în cadrul planșei de Reglementări Edilitare ale Planului Urbanistic Zonal .

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face după cum urmează:

(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.

(3) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(4) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(6.1) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure:

- însorirea (inclusiv aport termic),
- iluminatul natural,
- percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic),
- cerințele specifice legate de funcțiunea clădirii sau amenajării

Construcțiile se vor amplasa astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de două ore

pe zi în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Asigurarea duratei de însorire se face prin soluțiile urbanistice pe faze succesive prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H înălțimea, l lățimea, L lungimea) în zilele de referință, pentru latitudinea 45(nord).

Spre compensare, în cazul când percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic) este redusă, ferestrele de la etajele inferioare ale construcțiilor pot fi supradimensionate .

(6.2) Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul terenului se va face la 1 m de la limita spre stradă.

(6.3) Amplasarea față de căi navigabile Nu este cazul

(6.4) Amplasarea față de căi ferate Nu este cazul

(6.5) Amplasarea față de aeroporturi Nu este cazul

(6.6) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei naționale Nu este cazul

(6.7) Amplasarea față de aliniament

Față de aliniamentul creat urmare a drumului de acces, construcțiile se vor retrage minim un metru.

(6.8) Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța minimă dintre clădirile din interiorul aceleiași parcele va fi de minim 5 m. Această distanță se poate reduce, dar nu mai puțin de 2,5 m numai în cazul în care fațadele opuse prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Pentru autorizarea construcțiilor ce necesită distanțe reduse se va solicita elaborarea unui studiu local de însorire.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(7.1) Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic specific.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,00 m lățime și 4,20 m înălțime. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(7.2) Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă

incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

(8.1) Racordarea la rețele de echipare tehnico – edilitare existente

1. Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentare cu apă
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

2. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a. realizarea de soluții de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, conform regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică.

(8.2) Realizarea de rețele tehnico – edilitare

1. Extinderea de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. vor fi amplasate exclusiv în variantă subterană sau în nișe ale clădirilor și se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incinta/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în eventualele ganguri de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrate în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

(8.3) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(9.1) Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor se va face conform prescripțiilor specifice pe zonă funcțională (vezi articolul nr.21.)

(9.2) Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prescripțiilor specifice pe zonă funcțională (vezi articolul nr.22.)

(9.3) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prescripțiilor specifice pe zonă funcțională (vezi articolul nr.23.)

(9.4) Procentul de ocupare al terenului (POT)

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

$POT = (Sc / St) \times 100$.

Se stabilește un POT total de incintă de maximum 40% pentru toată suprafața.

- Reguli de utilizare a terenurilor

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața mai mare de 200 mp;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită.

Alinierea:

Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

Indicatori urbanistici:

Autorizația de construire se va elibera în condițiile respectării indicatorilor urbanistici prevăzuți de prezentul regulament pentru zona funcțională. În cazul dezmembrărilor de parcele sau în cazul construirii pe parcele unde deja există alte construcții, indicatorii P.O.T. și C.U.T. se vor calcula luând în considerare clădirile existente pe parcela inițială, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

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

(10.1) Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru construcțiile de locuințe individuale, se va asigura minim un loc de parcare pe lot.

(10.2) Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform prescripțiilor specifice pe zonă sau subzonă funcțională (vezi articolul nr.26.)

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

(10.3) Împrejurimi

La aliniament se vor prevedea împrejurimi conform prescripțiilor specifice pe zonă sau subzonă funcțională (vezi articolul nr.27.)

CAP.III: PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

11.Zone și subzone funcționale

(11.1) Terenul este împartit într-o singură zonă, cu folosința actuală de teren arabil intravilan.

(11.2) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonei funcționale cu funcțiuni specializate. Nu este cazul pentru terenul de față, care datorită suprafeței mici nu admite o împărțire în subzone funcționale.

CAP.IV: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

Zona aferentă locuințelor individuale

- 1. GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona locuințelor individuale se caracterizează printr-o structurare mare a caracterului predominant rezidențial Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate.

Din terenul reglementat în această subzonă funcțională sunt incluse **14** din cele **15** loturi, loturi care au o structură tipologică a parcellarului care să permită locuirea și funcțiunile complementare acestora. Prin soluția urbanistică propusă, destinația construcțiilor și amenajărilor din această zonă (circulații pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi) va permite utilizarea lor în regim privat.

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

Locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat și anexe aferente acestora.

Se va respecta distanța minimă de protecție între zona de locuit și unitățile care produc disconfort conform Ordinului Ministerului Sănătății, referitor la Normele de Igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației nr. 119/2014.

Pe terenurile care au fost rezervate pentru funcțiunile admise, prin documentația aprobată, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, nespecifice acestor destinații.

Spații verzi

Activități economice tradiționale;

Centru medical, dispensar, farmacie.

Anexe gospodărești cu suprafața desfășurată mai mică de 50 mp rezolvate exclusiv regim parter

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Se accepta ca funcțiuni complementare serviciile aferente spațiilor de locuit (birouri, mici ateliere manufacturiere, mici spații comerciale, cabinete, etc.), cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 100 mp și să nu afecteze funcțiunea principală.

Art. 6 – Utilizări interzise

Orice alte funcțiuni neexplicitate la art. 4 și 5

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 7- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Dimensiunea minimă a terenurilor este de 200 mp iar deschiderea la stradă de minim 12 m cu regim de construire izolat sau cuplat.

Pentru parcelele de colț se acceptă o diminuare cu 20 mp a suprafeței terenurilor

Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembrare sau de comasare.

Art. 8 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul construcțiilor va fi stabilit la minim 1,00m fata de limita catre strada de

acces, propusa prin PUZ, a terenului. Față de str. 22 Decembrie 1989 construcțiile se vor retrage la minim 3,5 metri. **Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe aliniere. Anexele gospodărești vor avea o retragere de minim 5 m față de aliniament.** Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.7)

Art. 9 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:
Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației.

Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat sau cuplat cu alte clădiri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2.0 m în regim izolat sau amplasate pe limita de proprietate lateral în cazul regimului de construire cuplat.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,00m față de limita de proprietate posterioară, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină.

*Anexele gospodărești se vor putea amplasa pe limitele laterale sau posterioare de proprietate cu condiția ca înălțimea la cornișă să nu depășească 2,20m, înălțimea maximă (la coamă) să nu depășească înălțimea de 3,10m iar pantele acoperișului să fie paralele cu respectiva limită, în caz contrar acestea se vor amplasa la minim 2,0 m față de această limită.

*Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Art. 10 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;
- salubritatea , etc .

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte;
Această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Pentru autorizarea construcțiilor ce necesită distanțe reduse se va solicita elaborarea unui studiu local de însoire.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 – Ciculoții și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

Art. 12 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Necesarul locurilor de parcare se stabilește:

- 1 loc de parcare/100mp sau fracțiune de suprafață desfășurată în cazul locuințelor.
- 1 loc de parcare/30 mp suprafață desfășurată de spații aferente altor tipuri de activități complementare locuirii.

În calculul necesarului de locuri de parcare se vor omite spațiile tehnice necesare desfășurării activității.

Art. 13. Înălțimea maxim admisă a construcțiilor

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corelare cu parametrii ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate și cu specificul de construire al localității Tâlmaci, astfel:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zona propusă prin PUG;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă cât și pentru construcțiile învecinate.

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 6,50 m (P+M, P+R).

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 7,50 m (P+1).

Nivelul mansardat se va înscrie în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M) și de asemenea, se admite un nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită (R), cu condiția de a nu se depăși înălțimea maximă admisă la coamă, 6,50m.(P+M).

Art. 14 - Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul zonei;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol);
- materialele de construcție utilizate

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Art. 15 - Condiții de echipare edilitară.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor executa exclusiv în variantă subterană.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcții metalică) încastrată în zidărie sau subteran. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Art. 16 - Spații libere și spații plantate

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform normativelor de mediu în vigoare.

Pe fiecare parcela spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

Art. 17– Împrejmuiri.

La stradă, împrejmuirile vor avea un soclu opac de maxim 1 m înălțime, iar în partea superioară vor fi panouri transparente din plasă metalică sau lemn, dublate eventual cu gard viu la interior. Se vor evita placările cu plăci ceramice sau marmură a soclurilor. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi realizate din panouri transparente sau opace. Înălțimea totală a împrejmuirilor nu va depăși 2,20m.

Art. 18 - Procentul de ocupare al terenului (POT)

Se stabilește un POT total de incintă de maximum 40%.

Art. 19 - Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Se stabilește un CUT total de incintă de 0,8

Întocmit,
Arh. ISPAS LUMINITA

