

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CU DESTINAȚIA
ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

**JUDEȚUL GALAȚI, COMUNA VÂNĂTORI, SAT COSTI,
T67, P12**



CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Unități și subunități funcționale

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

- III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
- III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Întocmit:

arh. Florin Voicilă

Mai 2022



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **PLANULUI URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CU DESTINAȚIA ZONĂ REZIDENȚIALĂ**, întocmit în vederea introducerii lotului analizat în intravilan.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Reglementările cuprinse în prezentul regulament au fost formulate în corelare cu documentația de urbanism ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA VÂNĂTORI – aflată în curs de aprobare. În cadrul memoriului de prezentare s-a realizat o analiză a reglementărilor pentru UTR 13, ZL1, fiind prezentate informații referitoare la modalitatea de preluare a acestora.

1.2. Baza legala a elaborării

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism, ce însoțește **PLANUL URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CU DESTINAȚIA ZONĂ REZIDENȚIALĂ** stă REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR. 525/27 iunie 1996, cu modificările ulterioare, respectiv documentația de urbanism în curs de aprobare, REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI VÂNĂTORI, cu reglementările formulate pentru UTR 13, subzone ZL1 – subzone locuințelor individuale de tip rural.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG în curs de aprobare, în conformitate cu condițiile specifice terenului studiat.

La întocmirea documentației s-au respectat:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010–2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T Nr. 176/N/16 August 2000.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Indicativ GM–007–2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T Nr. 21/N/10.04.2000.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- Legea nr. 50/1991 (republicată și reactualizată)
- Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991a fondului funciar (republicată)
- Legea nr. 54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea construcțiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.



- Ordin nr. 2587/1997 pentru aprobarea listei construcțiilor și instalațiilor industriale generatoare de riscuri tehnologice
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, în limitele teritoriului studiat în Planul Urbanistic Zonal aferent.

Prezentul regulament este parte constitutivă a Planului Urbanistic Zonal.

Obiectul PUZ: conform temei formulate de către beneficiarul lucrării, se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 2500mp, aflată în extravilanul comunei Vânători, sat Costi, ușor accesibilă din drumul care mărginește intravilanul localității, strada Luminoasă.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Încadrare în zonă

Zona de studiu se află în extravilanul comunei Vânători, sat Costi, jud. Galați, la vest față de trupul D (definit astfel prin PUG în vigoare). Categoria de folosință a terenului: teren agricol. Terenul se află la vest de strada Luminoasă, care desparte intravilanul comunei de extravilan.

Terenul propus pentru introducerea în intravilan are o suprafață totală de 2500mp și este proprietatea domnului Ciobotaru Mihalache, conform contract de vânzare – cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 2175 din 12.08.2020.

Zona studiată, amplasată la vest de trupul D al comunei Vânători și la sud-est de satul Costi, comuna Vânători, este constituită preponderent din terenuri agricole în extravilan, pentru care au fost întocmite documentații de urbanism pentru introducerea în intravilan. Strada Luminoasă desparte acest areal de intravilanul aprobat al trupului D, aflat în partea de est. Spre nord se află strada Sulfinei, în lungul căreia există, de asemenea, dezvoltări cu caracter rezidențial.

Cu privire la evoluția zonei, se menționează că aceasta are o dinamică accentuată, dată de migrarea demografică și cea ocupațională, stimulate de apropierea față de municipiul Galați, de posibilitatea extinderii infrastructurii edilitare și de facilitatea asigurării transportului între polul principal – Galați și zonele satelit.

Dacă inițial au fost ocupate terenurile aflate în lungul drumului național, ușor accesibile, acestea au devenit extrem de eterogene, locuințele, spațiile pentru servicii și cele pentru producție fiind realizate împreună, la ora actuală se preferă o distincție a țesuturilor rezidențiale și o protejare a acestora față de sursele de poluare. Ca urmare, atenția investitorilor se îndreaptă și spre zone îndepărtate de drumul național.

Vecinătăți:

- La nord: proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice, teren neintabulat, proprietar Clatinica A. Terenul este în extravilanul satului Costi, comuna Vânători.
- La vest: drum comunal, nemodernizat, aflat în proprietatea publică a UAT Comuna Vânători;
- La sud: proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice, număr cadastral 319. Terenul este în extravilanul satului Costi, comuna Vânători.
- La est: strada Luminoasă – domeniu public al UAT Comuna Vânători.

Pentru păstrarea integrității mediului se vor avea în vedere:

- respectarea prevederilor din Actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului obținut pentru lucrarea respectivă;
- realizarea de suprafețe plantate, cu rol de protecție și de ameliorare a calității aerului;
- stabilirea unor soluții de evacuare a apelor uzate care să asigure evitarea poluării factorilor de mediu;
- stabilirea unor soluții de colectare a deșeurilor și de evacuare a apelor uzate în concordanță cu prevederile reglementărilor de protecție a mediului în vigoare.

2.1.1. Ocuparea terenurilor agricole din intravilan:

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu destinația admisă prevăzută prin regulamentul local de urbanism, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea obiectivelor propuse prin documentele de planificare.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

(1) Pe teritoriul propus pentru introducerea în intravilan, aferent P.U.Z. „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CU DESTINAȚIE REZIDENȚIALĂ” este permisă autorizarea construirii, conform legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

(3) În arealul P.U.Z. „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CU DESTINAȚIE REZIDENȚIALĂ” nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (conform tabelului din anexa I, partea a II-a, șir 18, șir 34).

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**2.2.1. Expunerea la riscuri naturale**

Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc.

Pentru amplasamentul studiat nu s-a stabilit iminența apariției unor riscuri naturale.

(1) Pentru fiecare investiție ce se va realiza ulterior aprobării PUZ, se va realiza un studiu geotehnic la faza de obținere a autorizației de construire și se vor respecta recomandările acestuia.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, ale conductelor de apă și canalizare, conform art. 11 din RGU. De asemenea, se vor menționa în documentațiile pentru autorizarea lucrărilor de construire care sunt măsurile pentru evitarea apariției acestor riscuri, în cazul proceselor care prezintă pericol.

2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Pe terenul reglementat prin PUZ se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, definite conform legii.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Asigurarea echipării edilitare se realizează conform planșei de specialitate din P.U.Z. (planșa A3 - Reglementări – echipare edilitară).

(1) În vederea asigurării echipării tehnico - edilitare, la autorizarea executării construcțiilor se vor respecta prevederile art. 13 din RGU.

- *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.*

- *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.*

(2) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare se va stabili conform art. 29 din R.G.U.

- *Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, 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.*

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Destinația terenului reglementat prin PUZ este „zonă rezidențială”.

(2) Este permisă autorizarea clădirilor cu destinație rezidențială sau a celor cu funcțiuni complementare locuirii: anexe gospodărești, spații pentru servicii profesionale (de exemplu: birou notarial, consiliere etc.)

2.2.6. Indicatori urbanistici

Zone functionale	POT max.	CUT max.
Zona pentru locuințe	30%	1,2

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

(1) Conform RGU, art. 16, al. (1), autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Conform RGU, art. 16, al. (2), autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

În conformitate cu punctul 3.8. din memoriul P.U.Z., în zona studiată în cadrul acestei documentații se prevede realizarea următoarelor obiective de utilitate publică:

Infrastructură edilitară	Realizarea rețelei de canalizare în sistem centralizat	Interes local
Infrastructura de transport	Modernizare strada Luminoasă	Interes local

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile din **Regulamentul General de Urbanism** și sunt în funcție de specificul construcțiilor; reglementările au fost formulate în corelare cu prevederile documentației ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA VÂNĂTORI.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Construcțiile vor fi astfel organizate și amplasate, încât să se obțină orientarea favorabilă a încăperilor de locuit sau a spațiilor cu funcțiuni principale.

2.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere țin seama de prevederile OG 43/1997 republicata în 1998 și H.G. nr. 36/1996 precum și de prevederile din Normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale, aprobate prin ord. 50/1998.

(1) Amplasarea construcțiilor față de strada Luminoasă se va face cu respectarea distanței minime de 4,5m măsurate din axul străzii, ce corespunde amprizei unei străzi secundare cu circulație în ambele sensuri.

2.3.3. Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere țin seama de prevederile OG 43/1997 republicata în 1998, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în NORMELOR TEHNICE din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale, aprobate prin ordinul nr. 50/1998, emis de Ministerul Transporturilor.

(1) Orice lucrări de modificare a profilului/ categoriei drumurilor existente se va face cu respectarea legislației incidente.

(2) Străzile din localitățile rurale sunt de 2 categorii:

- străzi principale, cu o bandă pentru fiecare sens de mers, cu prospect de 11,0m;
- străzi secundare, cu o bandă de circulație, cu prospect de 9,0m.

NORME TEHNICE din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale, aprobate prin ordinul nr. 50/1998, emis de Ministerul Transporturilor:

3.1. Strazile din localitățile rurale au următoarele funcții și caracteristici:

- străzi principale - cu doua benzi de circulație pentru trafic în dublu sens;
- străzi secundare - cu o singura banda de circulație pentru trafic de intensitate redusă.

3.2. Zona strazilor din localitățile rurale include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurată prin santuri amenajate, cu dirijarea în afară zonelor de siguranță a drumurilor.

2.3.4. Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Nu va fi considerată aliniament limita de proprietate către aleea de acces, în regim privat.

(1) Construcțiile vor fi amplasate retras față de aliniament, cu respectarea zonelor de protecție ale infrastructurii edilitare și de transport;

(2) Retragera minimă față de aliniament este de 5,0m; în orice situație, se va respecta condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

2.3.5. Amplasarea în interiorul parcelei

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară.

- (1) Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, art. 611 – 616.
- (2) Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție, conform prevederilor legale, în funcție de specificul construcțiilor/ amenajărilor.
- (3) Retragera construcțiilor față de limita proprietății spre aleea de acces se va face conform planșei A2 – Reglementări urbanistice – zonificare.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

2.4.1. Accesurile carosabile

Cu privire la accesibilitate, se vor respecta prevederile art. 25 din R.G.U. și art. 617 – 620 din Codul Civil.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Pentru construcțiile rezidențiale se vor asigura căi de acces pentru locatari, pentru mașinile de salubritate și pentru autospecialele de intervenție; lățimea minimă a căii de acces va fi de 3,5m pentru alei mai lungi de 25m și se vor realiza alveole pentru întoarcere.
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (4) Se interzice ocuparea sau obstrucționarea căilor de acces cu mobilier urban sau altele asemenea.

2.4.2. Accesurile pietonale

Se vor respecta prevederile art. 26 din RGU și Codul civil, art. 617 – 620.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi 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) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare; realizarea de rețele edilitare

Cu privire la racordarea la rețelele edilitare în zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor art. 13 și art. ale 27 din RGU. La realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se vor respecta art. 28, 29 din RGU.

- (1) Este obligatorie asigurarea utilităților pentru fiecare construcție, în funcție de destinația și capacitatea acesteia.
- (2) Acolo unde nu există rețele publice, se pot utiliza sisteme alternative locale, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice din spațiile destinate pietonilor, din parcări și din apropierea construcțiilor.
- (4) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.
- (5) În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (8) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (9) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (10) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante.
- (11) Se va asigura un iluminat public adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

2.6.1. Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în **4 sau mai multe loturi alăturate**, se vor respecta prevederile art. 30 din RGU și precizările din GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM – 007 – 2000 aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T Nr. 21/N/10.04.2000.

Art. 30 din RGU: Parcelarea:

- (1) *Parcelarea este operațiunea de **divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate**, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.*
- (2) *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:*
 - a) *Front la stradă de min. 8m, pentru clădiri înșiruite și de min. 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;*
 - b) *Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
 - c) *Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;*
- (3) *Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile al. (2).*

Notă: condițiile de construibilitate astfel definite se aplică exclusiv în cazul parcelărilor noi, așa cum se arată la paragraful (1) și se referă strict la destinația rezidențială.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

- (1) Regimul maxim de înălțime al construcțiilor ce urmează să se amplaseze în zona studiată va fi:
- ZL – zonă locuințe cu regim mic de înălțime: P+1E+M.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Imaginea urbană este determinată de compoziția volumetrică a clădirilor, de finisajele exterioare utilizate, de compoziția urbană (țesut urban, axe, regim de înălțime etc.).

(1) La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art. 32 din RGU** privitoare la aspectul exterior al construcțiilor:

- *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.*
- *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

(2) Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public, concurând la alcatuirea imaginii urbane, se va acorda o atenție specială modului de amplasare și configurare a clădirilor adiacente drumurilor publice.

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

2.7.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje / garaje, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

(1) La configurarea, dimensionarea și poziționarea spațiilor destinate parcajelor auto se vor respecta prevederile RGU, art. 33.

- *Autorizarea 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, conform prevederilor stabilite la capitolul III-5 din prezentul regulament.*

(2) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

2.7.2. Spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori etc. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Locuințe	Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu suprafața de minimum 25% din suprafața terenului.



2.7.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

(1) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,0m, cu panouri transparente. Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirii sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor, în anumite zone geografice. Gardurile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace, cu înălțimi de maximum 2,0m.

(2) Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m; este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către domeniul public. Porțile se vor deschide spre incintă.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Arealul studiat cuprinde, în momentul actual, teren agricol (teren arabil) și căi de comunicație rutieră. Odată cu intrarea în intravilanul localității Costi, din comuna Vânători, zona funcțională se va schimba, terenul agricol fiind destinat activităților de tip rezidențial.

Terenul agricol în extravilan, cu suprafața de 2 500mp, va deveni teren intravilan, cu destinație rezidențială.

Funcțiunile complementare sunt: anexe gospodărești, servicii profesionale nepoluante, cai de comunicație, spații plantate, echipare edilitară.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Zonificarea funcțională stabilită este prezentată în planșa A2 – Reglementări urbanistice - zonificare din cadrul P.U. Z.

Funcțiuni:

Zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime (ZL) – obținută prin introducerea în intravilan a suprafeței de 2500mp - lotul care a generat PUZ.

Zona cai de comunicație rutiere (ZCR) – care cuprinde strada Luminoasă și aleea de acces de pe lotul care a generat PUZ.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZL – Zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime

I – Generalități:

Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei sunt:

- ZL – zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială.

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- servicii profesionale nepoluante
- spații verzi amenajate
- accesuri pietonale și carosabile, parcaje publice
- rețele tehnice – edilitare și construcțiile aferente.

II – Utilizare functionala

Art. 4 - Utilizarile permise:

- Locuințe individuale și locuințe semicolective, în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit;
- Servicii profesionale nepoluante (birou notarial, consiliere și altele asemenea);
- Anexe gospodărești
- circulații pietonale/ carosabile
- spații plantate
- infrastructură edilitară.

Art. 5 - Interdicții de construire

- se interzice construirea în zonele în care se instituie servituți pentru rețelele de comunicații și pentru rețelele de utilități.

Art. 6 – Utilizări interzise în zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime, ZL:

- se interzice edificarea construcțiilor cu orice altă destinație decât cele enumerate la capitolul „Utilizări permise”.

III – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea față de punctele cardinale: se va face conform R.G.U art. 17 și a Regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament (pc. 2.3.1).

Art. 8 - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

(1) În cazul clădirilor izolate, amplasarea acestora față de limitele laterale și posterioare ale loturilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, respectiv cu păstrarea distanței minime de 60cm față de limitele de proprietate și cu dispunerea ferestrelor de vedere sau a balcoanelor la minimum 2,0m față de limita de proprietate.

(2) În cazul locuințelor înșiruite sau cuplate, se vor respecta distanțele minime impuse de Codul Civil față de limita posterioară a loturilor.

(3) Amplasarea clădirilor față de limita de proprietate dinspre aleea de acces se va face cu respectarea retragerilor specificate în planșa A2 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Art. 9 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațade cu încăperi locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,0m, dacă fronturile opuse nu au încăperi locuibile.

Art. 10 - Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Nu va fi considerată aliniament limita de proprietate către aleea de acces, în regim privat.

(1) Construcțiile vor fi amplasate retras față de aliniament, cu respectarea zonelor de protecție ale infrastructurii edilitare și de transport;

(2) Retragera minimă față de aliniamentul existent este de 5,0m; în orice situație, se va respecta condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

**Art. 11 - Amplasarea față de drumurile publice**

(1) Se va interzice amplasarea oricăror clădiri în zona rezervată modernizării străzii Luminoasă.

Art. 12 - Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul lotului proprietate, deci în afara circulației publice sau a aleii de acces.

(2) Se vor asigura locuri de parcare/ garare astfel:

- pentru o locuință unifamilială cu aria desfășurată $Ad \leq 150mp$: minimum 1 loc de parcare;

- pentru o locuință unifamilială cu aria desfășurată $Ad > 150mp$: minimum 2 locuri de parcare.

(3) Pentru funcțiunile complementare locuirii se vor asigura locuri de parcare suplimentare, pentru clienți/ vizitatori, astfel:

- pentru un spațiu cu aria desfășurată $Ad = 50mp$: 1 loc de parcare;

- pentru un spațiu cu aria desfășurată $Ad > 100mp$: 2 locuri de parcare.

Art. 13 – Înălțimea maximă a clădirilor:

(1) Regim de înălțime maxim admis: P + 1E + M, cu posibilitatea construirii de subsoluri/ demisoluri;

(2) Înălțimea maximă la streșină: 10m.

Art. 14 – Indicatori urbanistici:

(1) POT maxim admis = 30%

(2) CUT maxim admis = 1,2.

ZCR – Zona cai de comunicatie rutiera**I – Generalitati:**

Art. 1 - Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei sunt:

- ZCR – zona cai de comunicatie rutiera

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei: cai de comunicatii si constructii aferente.

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- rețele tehnico-edilitare

II – Utilizare functionala

Art. 4 - Utilizarile permise în zona ZCR sunt:

- spatii de stationare

- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

- lucrări de modernizare a străzii, conform NORMELOR TEHNICE din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, aprobate prin ordinul nr. 50/1998, emis de Ministerul Transporturilor.

Art. 5 - Interdicții de construire: nu este cazul.

Art. 6 – Utilizări interzise în zona ZCR: orice alte constructii, cu exceptia celor menționate la art. 2 și la art. 3.

III – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile studiilor și proiectelor de specialitate.



5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În urma aprobării prezentului PUZ, terenul reglementat va face parte din intravilanul Comunei Vânători, sat Costi, trup D.

În urma aprobării PUG – comuna Vânători, se va respecta structura pe unități teritoriale de referință stabilită prin documentația de urbanism.

Șef proiect:
arh. Florin Voicila