

**PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU DE LOCUINTE, INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
P+2E+M, P+3E**

COM. STEFANESTII DE JOS, JUD ILFOV T 11,P 45/1

PROIECT NR. 101 /2009, faza P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECTANT : NBC ARHITECT S.R.L.

BENEFICIAR : SC MONDO STAR IMOB SRL

MAI 2012

DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe teritoriul studiat in P.U.Z.

1.2 Regulamentul local de urbanism insoteste P.U.Z. ansamblu de locuinte, institutii publice, servicii P+2E+M, P+3E, comuna Stefanestii de Jos, jud. Ilfov, T 11,P 45/1; expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. reactualizat, in vigoare- comuna Stefanestii de Jos .

1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul local al comunei Stefanestii de Jos, judetul Ilfov pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicata in 1997.

1.4 Orice documentatie ulterioara de urbanism care schimba conceptia generala care a stat la baza prezentului Plan urbanistic zonal aprobat cu nr..... din.....determina modificarea P.U.Z . conform legii.

1.5 Modificarea prezentului RLU aprobat, se va face numai in spiritul prevederilor RGU. Aprobarea unor modificari ale PUZ- si implicit ale RLU aferent se pot face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. BAZA LEGALA

2.1 La baza elaborarii prezentului RLU au stat in principal:

LEGEA 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, inclusiv completarile ulterioare, alte legi si hotarari printre care HGR nr.525/1996, LEGEA 453/2002, LEGEA nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

P.U.G.-ul comunei Stefanestii de Jos, jud. Ilfov, reactualizat, in vigoare.

2.2 RUL detaliaza prevederile P.U.Z si stabileste reglementarile specifice.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1 Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construirii in zona studiata.

3.2 Parcela ce a generat P.U.Z.-ul este amplasata pe partea stanga a drumului judetean nr.27, pe sensul dinspre Bucuresti spre Brasov, cu suprafata de cca.37,24 ha si urmatoarele unitati teritoriale propuse: UTR M1a1, UTR IS, UTR C.

3.3 Zonificarea functionala a teritoriului studiat s-a stabilit in conformitate cu plansa A 04 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica fiecărei zone si subzone functionale in parte.

3.4 Impartirea teritoriului pe unitati teritoriale de referinta (UTR - reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune dominanta fiind determinat prin limite fizice in teren) din P.U.G.

reactualizat, in vigoare - comuna Stefanestii de Jos este respectata.

3.5 In cadrul acestui P.U.Z. s-au studiat :

UTR M1a1 cu limitele: nord – proprietar Ionita Petre (UTR L1 a1)
sud – proprietari particulari (UTR IS)
est - canal de desecare , DJ 27 modernizat
vest – drum de exploatare modernizat

UTR IS cu limitele: nord -est– trama locala tip D, tip C
- proprietati private (UTR M1a1)
sud -vest– zona interdictie definitiva de construire
est - drum de exploatare modernizat

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1 Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art.4 din RGU

Art.4- Terenuri agricole intravilan

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin.(1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliile Locale pentru Ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

a. completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei si de tendinta de dezvoltare a acesteia;

b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico- edilitare

amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico- edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

(3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile in suprafata de cca. 37,24 ha (din intravilan) sunt in circuit agricol urmand sa se elaboreze documentatia specifica de scoatere din circuit agricol.

Scoaterea din circuit se va face conform procedurilor legale:

-de la organele agricole judetene pentru terenuri sub1 ha

-de la Ministerul Agriculturii pentru suprafete de peste 1ha pana la 100 ha.

4.2 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art.9 din RGU iar demersurile de delimitare si instituire a acestora se vor face conform Legii 41/1995 si OG68/1994

- Nu au fost identificate astfel de zone pe terenul studiat

- La lucrarile de constructii, in cazul descoperirii intamplatoare de vestigii arheologice (piese; os; ceramica; metal; pietre arse; morminte, ziduri de piatra, valuri pamant) in timpul lucrarilor de constructie edilitar – gospodaresti, agricole sau ale calamitatilor naturale, trebuie sa se recupereze piesele, sa se impiedice distrugerea contextului din teren si sa se anunte in 48 de ore Muzeul de Istorie si Arheologie Bucuresti.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Pe teritoriul studiat, in conformitate cu avizul geotehnic preliminar nr. AG82/2009 terenul este “apt de a prelua suprasarcinile aduse de eventualele constructii.”

Articolul 10- Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Toate lucrarile de construire propuse pentru zona studiata in P.U.Z., vor fi intocmite numai pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si protectia la foc.

5.2 Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale retelelor magistrale de gaze, apa, produse petroliere, etc. se realizeaza in conditiile respectarii RGU.

Articolul 11- Expunere la riscuri tehnologice

(1). Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

(2). In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3). Fac exceptie de la prevederile alin.(1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zonele de protectie/ siguranta a retelelor delimitata pe plansa 3.1 din PUZ- Reglementari urbanistice.

Zonele de protectie sunt urmatoarele:

- 50 m din ax ptr conducta magistrala de gaze fata de cladiri
- 5 m din ax ptr conducta magistrala gaze fata de imprejmuiri, parcare
- 2 m din ax ptr conducta gaze medie presiune

- 1 m din ax ptr conducta gaze redusa presiune
- 7 m din ax LEA 20 Kv (sau conform aviz specific)
conform norme specifice – cabluri telefonice subterane
- 10 m din ax conducta magistrala motorina
- 5 m din ax conducta titei, gazolina
- 10 m din ax ptr conducta apa 800/1000
- 3 m din ax conducta alimentare cu apa/canalizare
Zona de siguranta:
- 15 m din ax ptr conducte gazolina

In zonele de protectie/siguranta determinate de distanta minima de protectie fata de sursele de risc si care nu este declarata utilitate publica se poate institui servitute de utilitate publica concretizata in masuri si restrictii privind modul de folosinta a terenurilor si de realizare a constructiilor precum si despagubire a proprietarului in cazul afectarii drepturilor acestuia (Ordin196/2006).

5.3 Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art.16 din RGU

Articolul 16- Lucrari de utilitate publica

(1).Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2).Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica sunt: stazi, intersectii, alei pietonale si retele si constructii tehnico edilitare.

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publica se instituie interdictie temporara de construire, pana la autorizarea obiectivului respectiv.

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se face pe baza avizelor eliberate de autoritatile administratiei competente si a avizelor necesare, conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MININE OBLIGATORII

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile R.G.U si sunt in functie de specificul constructiilor si al amplasamentelor.

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea constructiilor se va face in conformitate cu respectarea recomandarilor RGU.

6.2 Amplasarea fata de drumuri publice

Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiera in conformitate cu prevederile Legii nr.36/1996, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in RGU:

(1) In zona drumului public se pot autoriza , cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

(a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare

(b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie(inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.

(c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

2. In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

3. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuinte, servicii si institutii publice este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

4. In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacante si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

5.

6.3 Amplasarea fata de aliniament cf RGU

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea, dupa cum urmeaza:

(a) In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

(b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

(2). In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3). Fac exceptie de la prevederile alin.(2) constructiile care au fost cuprinse intr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.

(4). In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Aliniamentul este linia de demarcatie intre strada – domeniul public si limita spre strada a parcelelor – domeniul privat.

Aliniamentul propus prin PUZ este prezentat in profilurile propuse pentru strazi.

Fata de aliniament se propune o retragere de min. 3 m din ax, a regimului de aliniere pentru trama locala propusa, cu profil stradal de tip D; respectiv o retragere de min. 5 m din ax, a regimului de aliniere pentru drumurile colectoare propuse prin PUG reactualizat, cu profil stradal de tip C.

In intersectii se vor asigura retrageri pentru vizibilitate- autorizatia de construire urmand sa conditioneze rezolvarea intersectiei pe o raza de 30,0m din centrul intersectiei.

6.4 Amplasarea in interiorul parcelei in conformitate cu RGU:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a. distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (min. 2 m)

b. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Pentru toate constructiile se propune o retragere de min. 5,0 fata de limita posterioara a parcelelor.

Pentru lotizarea mixta cu locuinte si servicii cuplate se propun retrageri de 4,00 m fata de limita laterala, respectiv 0 m (alipire la calcan).

Pentru lotizarea mixta cu servicii si locuinte individuale se propun retrageri de 3,00, respectiv 6,00m fata de limitele laterale.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Accese carosabile

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin.(1) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

3.Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele catre parcelele riverane se vor asigura din reseaua de strazi existenta si propusa.

Accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii si distantele normate in functie de categoria drumului.

La parcelele de colt, accesul carosabil se rezolva din strada cu traficul cel mai redus.

7.2 Accese pietonale

Se vor respecta RGU si prevederile din Codul Civil

1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

2. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni,

dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz , pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, conform Ordin MLPTL nr.649/2001, OUG nr.102/1995 si Legii 519/2002.

Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni, corespunzatoare caracteristicilor acestora.

Se propun trasee pietonale in zona de parc amenajata inspre DJ 27 si in zonele de plantatii de protectie.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

In zona exista retele tehnico-edilitare(aductiuni apa, telefonie, gaze, produse petroliere etc), insa nu traverseaza parcela ce face obiectul P.U.Z.-ului, nefiind necesare zone de protectie pe suprafata analizata.

8.1 Racordarea la retelele tehnico- edilitare existente.

Se vor respecta prevederile RGU

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente la apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

2. De la dispozitiile alineatului precedent se pot deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

a. realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b. beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

3. Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin (1) cu avizul organelor administratiei publice componente , daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

4. Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si canalizare.

Racordarea la retelele tehnico edilitare existente se va face in conformitate cu art. 13 din RGU pentru obiectivele din utilitate publica se va face racordarea la retele existente corespunzator capacitatii acestora, iar ptr ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

Ptr constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara)
- mareasca, dupa necesitatii, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele

La executia lucrarilor propuse se vor respecta urmatoarele reglementari:

a. Alimentarea cu apa

La executia tuturor lucrarilor se va respecta zona de protectie impusa ptr aductiune conf.HG 101-respectiv 10m fata de orice constructie, iar ptr aductiunile de apa de 3,0 m.

b. Canalizare

Zona de protectie fata de lucrarile de canalizare propuse este de 3 m din ax fata de orice constructie.

c.Energie electrica

Liniile electrice aeriene se proiecteaza si executa in conditiile cerute de Normativ PE 106-95 si STAS 831.

Distantele de protectie ale stalpilor, fundatiilor de stalp sau elemente ale prizelor de pamant aferente fata de drumuri sau instalatii pentru utilitati se prevad astfel:

-fata de bordura trotuarului, la min.0.2m si max.1m;

-fata de conducte subterane de gaze naturale, la min.5m (sau in cazuri obligate, la min.2 m, cu acordul detinatorului de conducta)

-fata de conducte de apa la min.2m;

-fata de retele de telecomunicatii, conform Normativ PE125, STAS 6290, STAS 1999;

-fata de cladirile civile- 1m, ptr linii electrice cu conductoare torsadate

- pozarea pe suprafete combustibile a instalatiei electrice se executa prin interpunerea de material incombustibil

d.Alimentare cu gaze

Distantele de protectie pentru retele de distributie sunt:

-3 m fata de cladirile cu subsol la conducta de medie presiune

-2 m fata de cladirile cu subsol la conducta de redusa presiune

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare, energie electrica si gaze.

8.2 Realizarea de retele tehnico – edilitare.

1. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale.

2. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiare.

Retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;

Contractele incheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico- edilitare, va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti; clauzele contractuale vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari(parcelari, institutii si servicii publice, etc.si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora)care pot contribui la cresterea calitatii vietii;

Indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietata privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat;

Pentru lucrarile enuntate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice judetene necesare, precum si ale regiilor de specialitate- in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar.

Se poate autoriza construirea daca beneficiarul executa pe propria cheltuiala extinderea sau marirea capacitatii retelelor.

8.3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Tipul de proprietate asupra retelelor tehnico-edilitare se va stabili in concordanta cu RGU:

1. Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune astfel.
2. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune astfel.
3. Lucrarile prevazute la alin.1 si 2, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Domeniul public este construit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ- teritoriale, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;

Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului;

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Parcelarea

In cazul oricarei parcelari se vor respecta prevederile RGU

1. Parcelarea este operatiune de divizare a unei suprafete de teren de minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
2. Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii;
 - a. front la strada de minimum 10 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b. suprafata minima a parcelei de 256 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;Parcelarea pentru realizarea investitiilor propuse va asigura obligatoriu accese din stazile existente si propuse.

- nu se va autoriza construirea pe parcele mai inguste de 14 m.

9.2 Înălțimea construcțiilor

Se vor aplica prevederile RGU:

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
2. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii,
3. Fac excepție de la prevederile alin. 1 construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta RGU

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora: locuire/servicii / instituții publice și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi izolate sau cuplate, conform zonificării din planșa A04. Nu se admit calcane pe limita de proprietate în zona cu regim izolat.

Se va condiționa construirea din materiale durabile (metal, beton, zidarie)

Acoperișul va fi terasă sau în șarpantă cu pantă max.45 grade.

Se vor interzice învelitori din materiale nedurabile: carton bituminat, azbociment, șindrila, șita sau tablă zincată.

Se interzice eliberarea de A.C. pentru documentațiile de tip pagoda specifice “arhitecturii țigănești”, acoperișuri false etc.

Conformarea construcției este forma de ansamblu ce derivă din modelarea și dimensionarea părților ce o alcătuiesc, între care se creează relații de plastică arhitecturală:

- materiale ptr finisaje exterioare: piatra, tencuieli + vopsitorii, metal, sticlă, lemn;
- conformarea fatadelor și amplasarea golurilor, raportul gol/plin;
- culorile ansamblului și detaliilor (armonizarea lor și evitarea deprecierii aspectului printr-o varietate de culori exagerate); culori admise
- culorile materialelor naturale;
- culorile vopsitoriilor: alb, culori pastel, accente de culoare tip “semnal” bine dozate.

Autorizarea executării construcțiilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (uși ferestre), materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc- depreciază valoarea peisajului este interzisă.

9.4 Procentul de ocupare al terenului- P.O.T, exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

- Pentru functiunile admise se stabilesc urmatoarele valori pentru indicatorii specifici:

UTR M1a1 - POT= max. 40%; CUT= max.1,5

UTR IS - POT= max. 50%; CUT= max.2

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1 Parcaje: Se vor respecta RGU:

1. Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

2. Prin exceptie de la prevederile alin 1, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale Consiliilor Judetene sau de catre primari, conform legii.

3. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

10.2 Spatii verzi:

Se vor respecta prevederile RGU:

Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Este obligatorie respectarea fasiilor plantate sau zonelor verzi de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele drumurilor/ intersectiilor.

Pentru fiecare parcelela se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din suprafata parcelei.

10.3 Imprejmuiri:

1. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri

a. imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b. imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si / sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Imprejmuirile pentru obiectivele propuse vor avea inaltimea de 1,80+2,60 m (securitate maxima), vor fi metalice, transparente.