

## IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

### L – Zona de locuințe

#### \* Subzone

L – locuințe existente

L1 – cu regim de înălțime P, P+1 nivele cu fronturi constituite izolate

L2 – locuințe izolate pe terenuri propuse pentru parcelare prin PUD, cu regim de înălțime P, P+1+M nivele

L2a – mărimea lotului: 600 mp

POT maxim: 15 % (construcții parter)

22 % (construcții P+1 etaje)

20 % (construcții P+2 etaje)

L2b – mărimea lotului: 1000 mp

POT maxim: 20 % (construcții parter)

18 % (construcții P+1 etaj)

16 % (construcții P+2 etaje)

\* **Funcțiunea dominantă a zonei:** rezidențială

\* **Funcțiuni complementare admise ale zonei:** servicii, comerț, recreere

\* **Utilizare funcțională**

#### **Utilizări permise:**

– construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local, recreere

#### **Utilizări permise cu condiții:**

– sunt stabilite în zonele unde este necesară obținerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (PUD sau PUZ), pentru zonele construite protejate de interes local, în zona de protecție a drumurilor publice, a cursurilor de apă, a liniilor electrice de înaltă tensiune, a construcțiilor tehnice edilitare, a zonelor cu destinație specială.

#### **Utilizări interzise:**

– construire pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate

– construirea unor unități poluante, sau care necesită trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice

#### **Interdicții temporare:**

– în zonele nou introduse în intravilan

– în zonele de intersecții care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism

– în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)

– în zonele cu potențiale riscuri naturale până la eliminarea factorilor de risc prin lucrări specifice ( consolidări, împăduriri, desecări, canalizări, etc.)

### **Interdicții definitive:**

– în zonele rezervate monumentelor istorice

### **\* Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Aceste reguli, cuprinse în articolele 17-24 din R.G.U., se referă la propunerile de amplasare a construcțiilor pe parcele existente sau pentru zonele care sunt propuse pentru a fi introduse în intravilan și parcelate.

#### **1.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor art. 17 din R.G.U. și anexei 3 din acest regulament.

În cazul unei parcelări pentru locuințe, trebuie luată în considerare asigurarea însoririi, a iluminatului natural și confortului psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant).

Orientarea optimă la amplasarea unei locuințe trebuie să asigure cel puțin 1,5–2 ore de însorire pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit (pe fațada sudică).

#### **1.2. Amplasarea față de drumuri publice**

Conform art. 18 al R.G.U., prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea construcțiilor cu funcție de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

În localitate, zona străzii (împreună cu trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației.

#### **1.3. Amplasarea față de aliniament**

Conform art. 23 din R.G.U., clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului, sau retrase față de aceasta:

- în zone construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul existent
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din motive funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivităților)
- în zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și a regimului de aliniere se va face pe baza documentațiilor de urbanism (PUD sau PUZ), aprobate conform legii.

Înălțimea maximă a construcțiilor se stabilește după regula:  $H < D$  (înălțimea trebuie să fie mai mică decât oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus).

Pentru orice situație care nu se poate încadra în aceste reguli, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ sau PUD.

În zonele construite ce aparțin patrimoniului cultural construit de importanță națională sau locală și în zonele de protecție ale acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

#### **1.4. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile în care distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare respectă prescripțiile din Codului Civil, și anume :

- distanța de la fereastră sau balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului să fie min. 1,9 m (art. 612)
- picătura streașinilor să nu depășească limita de proprietate – nu este admisă streașina pe proprietatea vecinului (art. 615); în cazul construcțiilor amplasate pe mejdie, este obligatorie executarea lor cu calcan, cât și consimțământul vecinului.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu au fost stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **2.1. Accese carosabile, pietonale, parcaje**

Conform art. 25 din R.G.U., autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct prin servitute.

Accesele trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe vor respecta condițiile și avizul unității teritoriale de pompieri.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și numărului de accese carosabile pentru diferitele categorii de construcții sunt prezentate în anexa 4 al R.G.U.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu, se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- aleile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru lungimi mai mari se asigură supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
- pentru accese de max. 100 m se asigură 2 benzi (total 7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere

Pentru locuințe colective cu acces și lot folosit în comun, vor fi prevăzute:

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

– accese la parcaje și garaje

Pentru construcții de locuințe, conform anexei 5 al R.G.U., vor fi prevăzute:

– 1 loc parcare la 1–5 locuințe unifamiliale

– 1 loc parcare la 1–3 apartamente în locuințe semicolective

– 1 loc parcare la 2–10 apartamente în locuințe colective

Aceste locuri sunt stabilite funcție de indicele de motorizare a localității.

### **3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară existentă**

În comuna Tulca doar localitatea reședință de comună dispune de o rețea de alimentare cu apă, în satul Căuașd localnicii folosesc apa din puțuri săpate în gospodării. În lipsa canalizării apelor uzate, în ambele localități sunt folosite latrine uscate.

Realizarea de rețele edilitare se va face conform articolului nr. 28 din R.G.U.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă se va face conform articolului nr. 27 din R.G.U.. Autorizarea construcțiilor se face cu condiția ca, în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, ele să fie racordate la rețea.

Pentru protecția mediului, a cursurilor de apă din localitate, sunt necesare bazine vidanjabile pentru colectarea apelor uzate, iar apa uzată vidanjată va fi transportată la stația de epurare.

### **4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

#### **4.1. Parcelarea**

Conform art. 30 din R.G.U., autorizarea executării parcelelor este permisă dacă, pentru fiecare lot, se respectă următoarele condiții:

– front la stradă min. 8 m pentru clădiri înșiruite și min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

– suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

– adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea.

Prin operațiunea de parcelare se vor stabili:

– dimensiunea, forma și suprafața loturilor

– regimul de construcție (izolat, cuplat sau înșiruit)

– asigurarea accesului la un drum public

– asigurarea echipării tehnico-edilitară

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru apele uzate) cu caracter temporar, până la realizarea rețelelor edilitare publice.

În zonele protejate, parcelările se vor executa numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate (MLPAT și Ministerul Culturii).

#### **4.2. Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor, conform art. 31 din R.G.U., 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 învecinate.

În cazuri bine justificate, prin documentații urbanistice (PUZ sau PUD) se pot face excepții de la această regulă.

#### **4.3. Procentul de ocupare a terenului**

Conform art.15 din R.G.U., (Anexa 2), autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (POT) să nu depășească limita superioară dată de lege.

În zona de locuit, zonă rezidențială cu case P, P+1 și P+2, procentul maxim este de 30 %.

Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în condițiile legii, autorizațiile administrației publice locale pot stabili, în situații deosebite, determinate de specificul localității, valori mai mari ale POT decât cele stabilite prin Regulament.

Procentul de ocupare a terenului este un instrument urbanistic prin care se pot planifica principiile dezvoltării urbanistice, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor.

Coeficientul de utilizare, procentul de ocupare împreună cu regimul de aliniere și înălțime, formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

#### **4.4. Aspectul exterior al construcțiilor**

Conform art. 32 al R.G.U., autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

În examinarea proiectului se va avea în vedere:

- conformarea construcției
- materialele de construcție utilizate
- culorile ansamblului
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

#### **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Normele pentru asigurarea locurilor de parcaje s-a tratat în capitolul "Accese carosabile".

**Împrejurimile** reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament și lateral pentru a delimita parcela de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Elemente caracteristice pentru împrejurimi pot fi:

- elementele funcționale (porți de acces carosabil și pietonal)

– elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau plantații, opace sau transparente).

Se recomandă ca împrejmirile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele laterale și posterioare, opace.

Înălțimea minimă considerată pentru protecția proprietății este de 2 m.

## I.S. – ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

### \* Subzone

- la – administrație
- li – învățământ
- ls – sănătate
- lc – cultură, cercetare
- lct – culte
- Scom – comerț
- Sp – prestări

\* **Funcțiunea dominantă a zonei:** instituții publice și servicii comerciale

\* **Funcțiunile complementare admise zonei:** locuire, agrement

### \* Utilizarea funcțională

#### Utilizări permise cu condiții

În zonele cu valoare istorică și arhitecturală, delimitate conform planșelor de reglementări, propunerile vor fi de restaurare, modernizare, întreținere și revitalizare, dar toate numai pe bază de PUZ.

Orice construcție nouă în zona centrală propusă se poate autoriza numai pe bază de PUZ sau PUD, cu respectarea unui regim de înălțime de max. P+3 în zona adițională centrului.

Serviciile din categoria atelierelor de întreținere auto, spălătoriile, garajele, parcajele, depozitele trebuie să fie dispuse la distanță de cel puțin 15 m de la fațadele locuințelor și trebuie să aibă un program limitat, pentru a nu incomoda locuirea din jur.

Pentru amplasarea oricărei construcții având alte funcțiuni decât locuințele, este obligatorie realizarea unui PUD.

#### Utilizări permise:

– unități de instituții și servicii publice din toate domeniile, unități comerciale, de prestări servicii nepoluante, zone de locuit cu funcțiuni complementare, zone de agrement, zone verzi.

#### Utilizări interzise:

– unități poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice;  
– nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transport și suprafețe mari pentru depozitat.

#### Interdicții temporare:

– în zonele de intersecții a drumului județean cu alte drumuri sau străzi cu mare trafic se instituie interdicție temporară de construire până la rezolvarea intersecției.

### **Interdicții definitive:**

– nu există în zonă.

### **\* Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Pentru a fi construibilă, o parcelă destinată construirii unei instituții publice sau serviciilor de orice fel trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă o suprafață de min. 150 mp
- să aibă un front la stradă de min. 9,0 m la clădiri cuplate cu calcan sau 12,0 m la clădiri izolate

#### **1.1. Orientarea față de punctele cardinale**

La construcții noi se recomandă ca orientarea să fie în așa fel, încât să asigure însorire pentru birouri și spațiile pentru public.

La unitățile din domeniul sănătății, cabinetele vor fi orientate spre sud, sud-est.

La toate categoriile de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord.

Construcțiile comerciale vor fi orientate cu spațiile pentru public spre soare, iar zonele de depozite și anexe spre nord. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud.

#### **1.2. Amplasarea față de drumurile publice**

Conform art. 18 al R.G.U., prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

În localități, lățimea zonei străzii (care include: trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu caracterul traficului actual și de perspectivă.

#### **1.3. Amplasarea față de aliniament**

Instituțiile și serviciile amplasate în zona centrală vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament
- retrase de la aliniament – păstrând regimul de aliniere a construcțiilor din zonă – asigurând vizibilitatea în intersecții, prin retragerile necesare



– retragerile față de aliniament trebuie să aibă în vedere posibilitatea lărgirii drumurilor

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor:  $H < D$  (înălțimea trebuie să fie mai mică decât oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus).

#### **1.4. Amplasarea în interiorul parcelei**

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- distanța de la fereastră sau balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului trebuie să fie min. 1,9 m (art. 612)
- picătura streașinilor: nu este admisă streașină pe proprietatea vecinului. (art. 615); în caz de calcan, se poate amplasa clădirea pe mejdie, cu consimțământul vecinului
- în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea din înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 3 m
- distanța se majorează la 4,0 m dacă clădirea pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți de locuire existentă
- prin respectarea unor distanțe minime impuse, trebuie să se asigure posibilitatea accesului forțelor de intervenție în caz de incendiu

## **2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **2.1. Accese carosabile**

Orice parcelă trebuie să aibă acces la drum public, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolului 25 din R.G.U., împreună cu anexa 4 tratează numărul și configurația acceselor la toate tipurile de instituții, în funcție de categoria străzii respective.

Pentru toate construcțiile (altele decât locuințe) amplasate în zona centrală se vor elabora studii urbanistice care vor respecta prescripțiile ale R.G.U. în legătură cu:

– accesele carosabile – art. 25 – Anexa 4

– accesele pietonale – art. 26

La drumuri de categoria III, accesele se asigură cu amenajări corespunzătoare, lărgiri locale, benzi suplimentare de intrare și ieșire.

În cazul unor construcții cu acces direct la drum național deschis traficului internațional, autorizația de construire trebuie să aibă Avizul Adiminstrației Naționale a Drumurilor.

Pentru accese carosabile ale construcțiilor din drumuri publice naționale și județene și din tronsoanele acestora care traversează localitățile, este nevoie de Avizul Direcțiilor Regionale de Drumuri și Poduri.

#### **Utilizări permise:**

- pentru construcțiile, ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță.

### **Utilizări admise cu restricții:**

– pentru construcțiile fără posibilități de acces carosabil, sau care nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor trebuie să se obțină avizul unității teritoriale de pompieri.

### **Utilizări intervenite:**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile în conformitate cu prevederile legii.

Accesele pietonale la instituțiile publice trebuie să fie separate de cea carosabilă.

## **3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Conform art. 27 din R.G.U., autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

În situația în care localitatea sau zona nu dispun de rețea publică de distribuție sau canalizare, se admit următoarele:

- alimentarea cu apă : în toate localitățile din comună există cișmele stradale la care se mai adaugă puțurile săpate în gospodării, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare, în raport cu posibilele surse vecine de poluare.
- evacuarea apelor în sistem individual cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt neconstruibile.

Realizarea rețelelor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public local.

## **4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

### **4.1. Aspectul exterior al construcțiilor**

Se va respecta caracterul general și compoziția urbană a zonei:

- conformarea construcției
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare
- culorile ansamblului
- conformarea volumului (pantă acoperiș, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătăți)
- proporții și tratarea arhitecturală (raport plin-gol)

### **4.2. Procentul de ocupare a terenului**

Autorizația executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului – în Anexa 2 – al R.G.U.

Condițiile de amplasare în cadrul terenului, respectiv POT maxim, se stabilesc în funcție de obiectivul propus, astfel:

– la construcțiile de sănătate: 20 % ocupat de construcții, 80 % teren amenajat (zonă verde, accese, alei, zone pentru spații tehnico-edilitare, zonă verde de protecție)

– la construcții de învățământ: 25 % ocupat de construcții, 75% teren amenajat (curte recreație, amenajări sportive, zonă verde)

#### **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

La elaborarea studiilor de urbanism pentru amplasarea dotărilor se va ține cont de amenajările de spații verzi, plantații și parcaje. Valorile vor fi în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 la R.G.U..

Valorile din anexe sunt orientative, ele vor fi corelate cu specificul zonei și al localității.

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform normativului P132-93 în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.