
**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER –
500 MP, ORAȘUL LEHLIU GARĂ, STR. AGRICULTORI, NR. 26,
NR. CAD. 20846, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Prezentul regulament se asociază documentației grafice a Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicitarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte integrantă din planul urbanistic zonal și se aprobă odată cu acesta.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în intravilanul orașului Lehliu Gară.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

(1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din orașul Lehliu Gară, județul Călărași.

(1.3) Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER –
500 MP, ORAȘUL LEHLIU GARĂ, STR. AGRICULTORI, NR. 26,
NR. CAD. 20846, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobare Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Prevederile prezentului P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. orașul Lehliu Gară.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al consiliului local al orașului Lehliu Gară, (înstrăinări, reparcelări etc.)

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 500,00 mp așa cum este delimitată în partea desenată (planșa U2).

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință, pentru unități și subunități similare putându-se formula același prescripții.

Pentru întreg terenul studiat au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER –
500 MP, ORAȘUL LEHLIU GARĂ, STR. AGRICULTORI, NR. 26,
NR. CAD. 20846, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se referă la nici un fel de construcții situate în afara zonei studiate prin această documentație.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul în suprafață de 500,00 mp, situat în județul Călărași, pe teritoriul administrativ al orașului Lehliu Gară, str. Agricultori, nr. 26 și se aplica teritoriului delimitat de următoarele elemente de reper:

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord vest – Oraș Lehliu Gară;
- La nord est – nr. cad. 20645;
- La sud est – str. Agricultori;
- La sud vest – nr. cad. 20647

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

Art. 1. Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul parcelei în pubele speciale acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate de societatea care funcționează la nivelul orașului Lehliu Gară, în acest domeniu la depozitul conform de depozitare a deșeurilor menajere din județul Călărași, unde pot fi separate în deșeuri menajere și deșeuri recuperabile. Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate și albiile apelor.

Art. 2. La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr.107/1996 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Efectuarea altor construcții a căror destinație este incompatibilă zonei de locuințe și funcțiuni complementare se va putea face numai prin intermediul unui P.U.Z., avizat și aprobat în condițiile Legii. Vor fi respectate prevederile *P.U.G* privitor la parcelare, respectiv: Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta următoarele condiții cumulativ:

1. front la stradă min. 12,00 m, pentru clădiri izolate și cuplate;
2. suprafață minimă a parcelei va fi de 200 mp.
3. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
4. unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei : 90° ;

Art. 4. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Prin R.G.U. **aliniamentul** este definit ca linia de demarcație între terenurile circulațiilor publice și cele aparținând persoanelor private.

Prin **regim de aliniere** se înțelege linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Retragerea față de aliniamentul existent este de 3,00 m (vezi în planșa de reglementări urbanistice U2).

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Retragerile față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei se vor face cu respectarea prevederilor codului civil respectiv 0.60 m pentru fațade fara ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea și ventilarea unor încăperi de locuit sau alte activități permanente și minim 2,00 m pentru fațade cu ferestre cu vedere, pecum și de condițiile de insorire (nu mai puțin de $H/2$).

Construcțiile realizate în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire de pe parcela alăturată, prevăzându-se un rost de dilatare și antiseismic de min 10 cm, fiecare construcție avînd structura de rezistență proprie.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER –
500 MP, ORAȘUL LEHLIU GARĂ, STR. AGRICULTORI, NR. 26,
NR. CAD. 20846, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Art. 6. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4,0 m,

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 7. Conform cerințelor legislației actuale care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, există aleea Măgureni cu profilul transversal de minim 9 m și partea carosabilă de m.

Accesul în fiecare parcelă se va face din str. Agricultori existentă în vecinătatea amplasamentului. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime, dintr-o circulație carosabilă în mod direct.

În fiecare parcelă este obligatorie asigurarea condițiilor pentru accesul autoturismelor și pentru parcare/gararea acestora prin realizarea unor platforme cu dale inierbate.

Suprafețele de circulație pietonală prevăzute a se realiza în interiorul fiecărui lot, sunt compuse din trotuare de acces, platforme și degajamente pavate cu materiale adecvate și decorative.

Art. 8. Orice spațiu sau clădire cu caracter public trebuie să fie prevăzută cu rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

Art. 9. Parcajele la nivelul solului pentru zonele publice vor fi realizate în interiorul loturilor, și vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (P132/93).

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate rețelele tehnico – edilitare inclusiv cele destinate telecomunicațiilor se vor face îngropat, fără să afecteze fațadele construcțiilor ce se vor realiza.

Art. 10. Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va face din rețeaua de alimentare cu apă a orașului Lehliu Gară

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER –
500 MP, ORAȘUL LEHLIU GARĂ, STR. AGRICULTORI, NR. 26,
NR. CAD. 20846, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Art. 11. Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare menajeră a orașului Lehliu Gară

Art. 12. Încălzirea se va face individual, cu o centrală termică proprie alimentată cu combustibil solid sau gazos.

Art. 13. Construcțiile se vor racorda la rețeaua electrică existentă în zonă conform proiectului tehnic, avizat de Enel Distribuție Dobrogea, care se va elabora de un proiectant autorizat la fazele următoare ale investiției, branșamentele electrice vor fi realizate îngropat, iar contoarele pentru măsurarea consumurilor pentru toate tipurile de utilități vor fi amplasate în cadrul împrejurimilor, fără a afecta domeniul public (sau care va fi domeniu public), în firișoare special proiectate în acest scop.

Art. 14. Se va încheia contract de evacuare a deșeurilor menajere.

Art. 15. Apele pluviale vor fi dirijate, prin sistematizarea verticală, spre spațiile verzi din incinta loturilor. În exteriorul loturilor, apele pluviale vor fi colectate în rigolele adiacente circulațiilor carosabile și disipate în spațiile verzi publice.

**2.5 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU
CONSTRUCȚII**

Art. 16. Loturile construibile trebuie să aibă pe cât posibil formă rectangulară, cu unghiuri drepte la colțuri și adâncime mai mare decât deschiderea la stradă.

Se acceptă derogări în cazul constrângerilor legate de relieful accidentat sau forma neregulată a parcelelor de origine.

Art. 17. Suprafața minimă a unui lot construibil este de 200 mp. Loturile cu suprafețe mai mici de 200 mp nu pot fi divizate, întrucât ar deveni neconstruibile.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 18. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, dotărilor pentru echiparea tehnico-edilitară și parcajelor va fi plantat cu gazon și cu câte doi arbori la fiecare 100 mp.

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu câte un arbore la fiecare 100 mp.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER –
500 MP, ORAȘUL LEHLIU GARĂ, STR. AGRICULTORI, NR. 26,
NR. CAD. 20846, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

Art. 19. Rezolvarea împrejuririlor va respecta regulile:

- În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu).
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80 – 2,00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- Se pot adopta acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare etc.)

Se recomandă, indiferent de soluțiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști și vor face parte din proiectul de autorizare al construcției respective.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 20. Zona studiată va avea o singură unitate teritorială de referință – UTR1, cu următoarele zone și subzone funcționale:

- Zona locuințe individuale – Li;

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE – Li:

Art. 21. Indicatori de urbanism:

- P.O.T. maxim: 50%;
- C.U.T. maxim: 1,4;
- Regim de înălțime maxim: P+1;
- H maxim la cornișă: 4,00 m.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER –
500 MP, ORAȘUL LEHLIU GARĂ, STR. AGRICULTORI, NR. 26,
NR. CAD. 20846, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Art. 22. Permisuni – se pot autoriza în zona Li clădiri pentru locuire, și cele complementare celei de locuit.

Locuinte individuale cu maxim P+1 niveluri- Locuinte individuale tip vila, in regim de construire izolat sau cuplat - locuinte cu partiu obisnuit având volume clare și spații plin – gol plăcute. Finisajele exterioare ale clădirilor vor fi realizate din materiale durabile, în culori deschise, pastelate.

Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate.

Construcții aferente echipării tehnico - edilitare.

Art. 23 Utilizări permise cu condiționări;

Se admit funcțiuni cu activiate de firma, servicii profesionale, funcțiuni comerciale, cu condita ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100 mp./ACD, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 și să nu genereze transporturi grele, să nu atraga mai mult de 5 autoturisme și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Art. 24. Restricții – se interzic urmatoarele utilizari:

Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

Funcțiuni comerciale si servicii profesionale, care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, cu program prelungit dupa orele 22,00 și care produc poluare;

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;

Nu se admit finisaje exterioare în culori stridente Roz, ciclameu, gri, verde închis, albastru închis etc,) care să altereze aspectul arhitectural al localității.

Depozite en gros;

Depozitări de materiale refolosibile;

Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Platforme de precolectare a deseurilor

Disponerea de panouri de afisaj pe fațade, desfigurând astfel arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER –
500 MP, ORAȘUL LEHLIU GARĂ, STR. AGRICULTORI, NR. 26,
NR. CAD. 20846, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

Ateliere și stații de întreținere auto;

Spălătorii chimice;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedica colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

5. DISPOZITII FINALE

Art. 25. Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc. se vor executa doar în limita terenului deținut de fiecare proprietar, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Art. 26. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze construcția;
- Respectarea regimului de aliniere și retragere a construcțiilor conform planșei de Reglementari – Zonificare funcțională;
- Respectarea regimului de înălțime;
- Respectarea executării construcțiilor și amenajărilor cu materiale durabile;
- Asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- Se vor amenaja spații plantate de minim 20% din suprafața fiecărui lot propus;
- Fundarea construcțiilor se va face, cu respectarea condițiilor din avizul geotehnic, sub limita de îngheț a zonei.

Art. 27. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

