

Regulament Local de Urbanism - Vol.2

Faza: P.U.Z.

„Construire locuință și împrejmuire”

Oraș Zărnești

Str. Zona UIL, nr. f.n., județul Brașov

Inițiator: Ionuț NECULOIU

Proiectant general : S.C. AMMA SMART DESIGN S.R.L.

Arhitect : Mihaela MARINESCU

FOAIE DE CAPAT:

- Denumire proiect: **Construire Locuină și împrejmuire**
- Beneficiar : **Consiliul Local al orașului Zărnești**
- Inițiator: **Neculoiu Ionuț**
- Amplasamentul: **Str. Zona UIL, nr. f.n., oraș Zărnești, județul Brașov**
- Nr. C.F.: **115907**
- Regim juridic al terenului : **Proprietatea privată a beneficiarului conform contract de vânzare nr. 2201 din 27.11.2018**
- Suprafață teren : **1147.0 mp**
- Proiectant general : **S.C. AMMA SMART DESIGN S.R.L.**
- Arhitect : **Mihaela Marinescu**
- Nr. Proiect : **1912**



CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)
- Baza legala a elaborarii
- Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZITII GENERALE:

Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal și reprezintă ansamblul de reglementări tehnice și juridice care se aplică zonei reglementate prin PUZ.
2. RLU cuprinde și detaliază sub forma de prescripții urbanistice (permisiuni și restricții) prevederile PUZ referitoare la modul concret de ocupare și utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
3. Prin Hotărârea Consiliului Local (HCL) de aprobare a PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, PUZ devine act de autoritate publică și reglementare obligatorie în amenajarea teritoriului, urbanism și edificarea construcțiilor pe teritoriul reglementat.
4. În condițiile în care se solicită modificarea unor reglementări ale PUZ aprobată aceasta se va putea face doar prin inițierea unei documentații tehnice de modificare a PUZ aprobat. În consecință, după aprobarea RLU ca parte componentă a PUZ, orice modificare a prevederilor stabilite nu se poate face decât prin promovarea unei alte HCL a orașului Zarnesti.
5. Reglementările stabilite prin prezentul RLU se vor corela permanent cu legislația cu caracter general și cu legile organice din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.
6. RLU urmărește în egală măsură protejerea interesului public și privat al statului, al comunităților locale, cât și a celui privat al cetățeanului, prin corelarea acestora în așa fel încât inițiativele fiecăruia în domeniul edificării să nu cauzeze prejudicii celorlalți.

Baza legală a elaborării

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate, conform Legii.

La baza elaborării RLU aferent PUZ – Construire Locuință și împrejurimi stau următoarele documentații și acte:

Norme și acte legislative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 -republicată;
- PUG Oraș Zarnesti și Regulamentul Local aferent
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Codul Civil;
- O.G. 69/ 2004; Legea nr. 289/2006;
- Codul Civil;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar; legea nr. 247/2005;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor ;legea nr. 376/ 2006.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică; legea nr. 316/ 2004;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.U.G. nr. 195/ 2005;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara; modificata prin legea nr. 78/2002;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor abrogate prin Legea 247/2005;
- O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobata prin legea 82/ 1998, modificata prin O.G. 38/2006;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National -Secțiunea a IV-a: Reteaua de localitati, modificata prin legea nr. 308/2006;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat in M.O. nr. 856/ 27.11.2002;
- HGR nr. 349 / 2005 privind depozitarea deseurilor;
- Ordinul nr. 34/ 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, modificat prin O.M.S. nr. 1028/ 2004;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 2264/2004;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;
- Ord. ANRE nr. 4 si 49/2007 – Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice.

Ghiduri

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism (indicativ GM- 007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000,
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000

Studii și documentatii elaborate pentru zona studiata, anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ

- Studiu topografic pentru zona studiata, 2019
 - Studiu geotehnic

Domeniul de aplicare

(1) Prezentul Regulament Local ferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde norme obligatorii pentru orice categorie de teren aflat în limita teritoriului intravilan reglementat prin PUZ, conform plansei 03.

Reglementari Urbanistice – Zonificare functionala.

Teritoriul reglementat este o zona de intravilan alcatuit din 1 parcela cu suprafata de 1147.0 mp, delimitat astfel: la nord de drum de acces – DE 2614/34, la est si vest de parcele private, iar la sud de HC2607. Accesul este asigurat prin drumul local ce face legatura cu orasul Zarnesti si cu DN 73A prin care se face legătura cu DN 73 ce leagă Zărnești – Râșnov – Brașov, drum național situat în partea nord - est a terenului.

II. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

II.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului natural si protejarea patrimoniului natural si construit

Prin prezentul Planul Urbanistic Zonal se reglementează urbanistic o zona de intravilan.

(1) Terenurile agricole din intravilan

a) Terenuri agricole din intravilan sunt construibile și își modifică funcțiunea potrivit planșelor cu reglementări și se supun art. 4 din RGU care permite autorizarea pe aceste terenuri pentru toate tipurile de construcții, scoaterea din circuitul agricol (temporară sau definitivă) făcându- se pe baza autorizației de construire.

b) Terenurile agricole din intravilan pentru care s-a prevazut prin zonificare o alta utilizare decat cea agricola sunt construibile și nu necesita scoaterea din circuitul agricol.

c) Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor din intravilan se face prin autorizatia de construire. In cazul in care se doreste pastrarea unei suprafete de teren cu folosinta agricola, acest lucru se va reglementa la faza de autorizatie de construire, prin documentatii cadastrale corespunzatoare.

(2) Suprafețe împădurite/ paduri - nu este cazul

(3) Terenuri cu resurse ale subsolului - nu este cazul

(4) Resurse de apa și platforme meteorologice - nu este cazul

(5) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate - nu este cazul

(6) Zone construite protejate - nu este cazul

II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(1) Expunerea la riscuri naturale

a) Prin riscuri naturale se inteleg: alunecarile de teren, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stanci, zone inundabile, și altele asemenea ce vor fi delimitate prin Hotararea Consiliului Judetean, vor fi preluate in PUG-ul localitatii, și se vor inscrie in cadastru. (conform RLU afrent PUG Oras Zarnesti).

Nu se permite autorizarea nici unui fel de lucrari și constructii daca nu sunt posibile sau admise lucrările de eliminare a factorilor de risc

In prezent in zona PUZ nu exista pericolul de inundații.

Prin studiul geo și observarea cladirilor existente nu s-au identificat alunecari de teren in zona. Conform **studiului geotehnic nr. 38 din aprilie 2019 efectuat de S.C. RO GEOTEHNIC S.R.L.**, terenul este construibil in conditii geotehnice bune.

Terenul amplasamentului este bun pentru construire, stabil din punct de vedere gravitacional.

- In sondajele executate, nu a fost interceptat nivelul hidrostatic NH.
- Amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica I , risc geotehnic redus

(2) Zone cu riscuri tehnologice

În sensul prezentului Regulament, conform Ghidului pentru elaborarea Regulamentului local de urbanism, riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane. Ele sunt determinate de activitati industriale, agro-zootehnice, retele și instalatii tehnico-edilitare, cai de comunicatii, constructii și amenajari. Pericolele care pot fi provocate sunt: incendiile, explozii, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea grava a conductelor magistrale și alte dezastre care conduc la pierderea de vietii omenesti precum și la poluarea aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

In zona PUZ sunt interzise activitati, amenajari și constructii care produc poluare a aerului, solului, apelor, prin zgomot, fum, noxe, etc., conform prevederilor legale in vigoare.

Riscurile tehnologice pot fi generate de caracteristicile cladirilor, de activitatea desfasurata, precum și de factorul uman (greseli de utilizare, și mentenanta). Ele pot fi din categoriile:

- incendii - se vor respecta prevederile legale in vigoare pentru prevenirea incendiilor
- deversarea de substante periculoase in sol sau ape - este evitata prin prevederile privind retelele edilitare și organizarea platformelor pentru deseuri
- alte riscuri - se va reglementa activitatea pe terenul / in cladirile proprii prin regulamente interne, dupa caz, pentru eliminarea riscurilor tehnologice

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice si juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de prestări servicii si comerț. (O.G.R. nr. 108 / 1999).

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozive în clădirile propuse a se executa.

(3) Zone de protecție cu regim special

Zonele de protectie pentru perimetre naturale sau construite valoroase prin caracteristici fizice sau prin natura activitatii. - nu este cazul

Zonele de protecție ale rețelelor edilitare - in aceste zone autorizarea executării oricăror lucrări (de întreținere, reparații, intervenții, construcții) se va face cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Zone de protectie sanitara - se vor respecta reglementarile legislatiei in vigoare privind zonele de protecție ale surselor de apa, cimitirelor, depozitelor de deseuri.

II.3 Asigurarea echipării edilitare

1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori

ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

3) 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 sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

4) Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

5) Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

6) În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

II.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

7) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezentul Regulament.

8) Funcțiunea dominantă a întregului UTR – L1, este cea de locuire individuală și funcțiuni complementare locuirii, acordate.

9) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale din unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

10) Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiunilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și marfuri, etc.)

II.5 Reguli de conformare volumetrică

- 1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează modul de construire pe o parcelă. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.
- 2) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

- Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

- În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT și al regimului de înălțime.

3) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT (cf. Legea 350/2001 modificata 2016):

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

4) Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

- În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

II.6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Generalități

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Se vor respecta cerințele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1. Orientarea față de punctele cardinale

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, pentru fiecare clădire și funcțiune, conform prezentului

Regulament.

b) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcase de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

c) Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții ceresti, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

d) Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții ceresti din interiorul încăperilor.

e) Pentru spațiile de depozitare și producție și pentru ateliere, se recomandă orientarea spre nord.

2. Amplasarea față de drumurile publice

a) În zona drumului public se pot autoriza pe baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare emise de administratorul drumului următoarele:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice,
- accese, parcaje, garaje, panouri publicitare,
- construcții și instalații aferente rețelelor tehnico-edilitare.

b) În sensul prezentului regulament, zona drumului public constă din ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. (O.G.R. nr. 43/97 republicată, - art. 14-17).

c) Se interzice realizarea de culturi agricole sau forestiere în cadrul zonei de siguranță a drumului public.

d) Ampriza drumului reprezintă suprafața de teren ocupată de partea carosabilă, trotuare, piste biciclete, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin, și alte lucrări de artă.

e) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

f) Zona de protecție este compusă din suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Aceste suprafețe sunt în proprietatea persoanelor fizice și juridice, care au obligația ca prin activitățile lor să nu aducă prejudicii drumului sau siguranței traficului rutier.

g) Pentru asigurarea calității spațiului public, precum și pentru creșterea protecției rețelelor edilitare situate în zona drumurilor publice, cu precădere a celor din intravilanul propus al localității în prezenta

documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută sub cota terenului natural.

(1) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil - nu este cazul.

(2) Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R. - nu este cazul.

(3) Amplasarea față de aeroporturi - nu este cazul.

(4) Retrageri minime față de fâșia de protecție a frontierei de stat - nu este cazul.

(5) Amplasarea construcțiilor față de aliniament

a) Aliniamentul se definește ca limită între domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

b) În prezentul proiect nu se modifica aliniamentul parcelelor.

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și în planșa 03. Reglementari urbanistice – Zonificare funcțională.

d) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament: terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

(6) Amplasarea în interiorul parcelei

a) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

b) Se va respecta specificul zonei în ceea ce privește tesutul urban: tipologia parcelelor și modul de amplasare a clădirilor și de ocupare a parcelei.

c) Se vor respecta prevederile Codului Civil și ale prezentului Regulament, și ale tuturor legilor cu aplicabilitate în domeniu, atât pentru distanțele între clădiri aflate pe parcele diferite, cât și pe aceeași parcelă.

d) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

II.7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

1. Accese carosabile

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

b) Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servitute de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de

construire, eliberate de administratorul acestora. Cererile pentru obținerea avizului și autorizației speciale trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție a lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții rutiere.

d) La dimensionarea străzilor noi se va tine cont de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii precum și de reglementările privind indicatorii urbanistici aprobați.

e) Extinderile intravilanului existent în toate localitățile pe teren extravilan se va face prin preluarea pe suprafețele de teren extinse a căilor majore de circulație din intravilan cu același prospect, în continuarea traseelor existente

f) Toate drumurile din localități sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă.

g) În situația executării unor lucrări de refacere a îmbrăcăminților la partea carosabilă sau pietonală, este interzisă folosirea altor materiale decât cele folosite inițial, cu excepția înlocuirii materialului la întreg tronsonul de drum.

h) Se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare, după caz, conform legislației în vigoare.

i) Se recomandă amenajarea de zone verzi și plantate perimetral acceselor, aleilor carosabile, și parcarilor, precum și a platformelor.

j) Numarul și tipul acceselor carosabile se va stabili pentru fiecare funcțiune, în funcție de caracteristicile construcției/construcțiilor deservite.

2. Accese pietonale

a) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

b) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe 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.

c) Accesele pietonale în locurile publice vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare, conform normelor specifice.

3. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se permite doar dacă există posibilitatea asigurării echipării tehnico-edilitare.

b) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

c) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

d) Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în

urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

e) Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

f) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

g) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute sau de protecție a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

h) În vederea nealterării spațiului urban din intravilanul propus al localităților, montarea pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, semnalizare rutieră ș.a.m.d se execută, de preferință, subteran.

i) Firidele de bransament vor fi înzidite sau dispuse în afara clădirilor, evitându-se amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor și fără a aduce prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

j) Montarea echipamentelor tehnice în incinte sau în nișele construcțiilor se va face cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

k) Rețelele edilitare nu se vor amplasa pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor etc.

l) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

m) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

4. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

a) În cazul în care există rețele publice de echipare edilitară, este obligatorie racordarea noilor construcții la acestea.

b) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de

investitor sau de beneficiar.

În situația în care nu există sisteme centralizate de echipare edilitară, sau sunt în curs de realizare, construcțiile se pot autoriza pe baza:

- unor soluții de echipare în sistem individual sau grupat pentru mai multe construcții, care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului; După realizarea rețelei centralizate publice beneficiarul poate opta să racordeze construcția la aceasta, potrivit regulilor impuse de consiliul local, în cazul în care acest lucru reprezintă un avantaj;
- prelungirii rețelei publice existente sau în curs de realizare, dacă aceasta are capacitatea necesară de a primi noi consumatori, măririi capacității rețelelor publice existente, sau construirii de noi rețele

Conform **avizului de Gospodarire a Apelor, nr. 133 din 14.05.2021**, se vor respecta următoarele:

1. Se va respecta zona de protecție, cu interdicție de construire : afluent necadastrat parau Tohanita (5 m de la limita albiei minore).

2. Avizul de gospodarie a apelor pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistica si nu confera dreptul de executie a lucrarilor hidroedilitare inscrise in aviz.

3. Legea apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, Art. 16, alin. 1), lit a) si b) **"pentru protectia resurselor de apa se interzic:**

a), punerea in functiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, **darea in functiune de noi ansambluri de locuinte**, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de productie modificate, care maresc gradul de incarcare a apelor uzate, **fara punerea concomitenta in functiune a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare** ori fara realizarea altor lucrari si masuri care sa asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizatia de gospodarie a apelor;

b). realizarea de lucrari noi pentru alimentare cu apa potabila sau industriala ori de extindere a celor existente, fara realizarea sau extinderea corespunzatoare si concomitenta a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare necesare".

4. Nu se vor accepta solutii individuale hidroedilitare (alimentare cu apa din sursa proprie si evacuare ape uzate menajere in bazine vidanjabile).

5. Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate in apele de suprafata, pe sol sau stratul freatic, atat pe perioada executarii constructiilor, cat si dupa punerea in functiune a acestora.

6. Se interzice depozitarea, deseurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apa sau in albia acestora, atat pe perioada executarii constructiilor, cat si dupa punerea in functiune a acestora.

7. Orice poluare accidentala produsa de beneficiar va fi anuntata in timp util la dispecerat SGA Brasov, telefon 0268/414567.

5. Realizarea de rețele edilitare

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

b) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice locale, aprobate în condițiile legii.

c) Având în vedere **avizul SDEE Transilvania Sud, nr. 70101934462/03.04.2020** (parte a prezentei documentații), utilizarea amplasamentului propus se va face cu următoarele observații:

- Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația nr.17/2020 planul nr.2 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov.
- Atât racordarea la RED a rețelelor pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se va concretiza la faza DTAC.
- Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului avizat CTA.
- Datele energetice prezentate și avizate în CTA nr.88/2020 la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic de la faza DTAC.

d) Conform **avizului Distrigaz Sud nr 314646169 din 18.12.2019** . în zona în care urmează a se amplasa construcția societatea nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale și se va ține seama de următoarele mențiuni:

- În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun teritoriile restrictiv și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

- Zonele de protecție și siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. în zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție.

- Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 .Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice teritoriile:

1. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și executia lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
2. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
3. să depoziteze materiale pe calea de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
4. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale *

- Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017, cu modificările ulterioare.

- Amplasarea de obiectiva noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

- Avand in vedere ca reseaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatu noastre

- Viitoarele constructii si/sau instalatii subterane se vor proiecta /monta/ amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanța de siguranța). Distanțele de siguranța exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in Tabelul 1 si Tabelul 2 din NTPEE-2018.

6. Parcaje și garaje

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

b) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de garare și /sau parcare se va face în baza art. 33 al RGU numai dacă există posibilitatea realizării acestora pe terenul pe care se execută construcția în afara domeniului public al UAT.

c) Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, se poate utiliza domeniul public al UAT (altul decât terenul aferent plantației verzi de aliniament adiacente străzilor existente sau propuse) sau domeniului privat al UAT doar în baza unei de HCL a comunei. În această situație, prin HCL terenul se va concesiona contra cost solicitantului pe o perioadă ce se va stabili de comun acord. Terenul domeniu public, situat în proximitatea parcelei aflată în proprietatea investitorului/ solicitantului, care se va aloca parcajelor și/ sau garajelor necesare noii investiții nu va depăși 70 % din totalul suprafeței acestuia, restul urmând să fie agrementat cu gazon și plantații ornamentale.

d) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (a) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 5 la RGU.

e) Se recomanda rezolvarea parcajelor cu dale înierbate și prevederea de spații verzi in zonele cu parcaje, precum și de separare a parcajelor de alte circulații majore

f) Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon, plante perene și anuale, arbuști. În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului public sau a accesului carosabil de incinta, pentru a nu împiedica circulația.

7. Spații verzi și plantate

a) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în cadrul parcelelor, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor ce se edifică, cu respectarea prevederilor anexei nr. 6 la RGU, și cu respectarea specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament.

8. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei - așa cum este el descris în fiecare UTR - și peisajului urban.

b) 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.

c) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

d) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

9. Împrejmuiri

a) Împrejmuirile pot fi amplasate pe aliniament sau retras de la acesta.

b) Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 2,5 m.

c) Porțile împrejmuirilor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior, sau vor glisa în lateral, fără a afecta spațiul public.

d) Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

10. **Lucrări de utilitate publică** – nu este cazul

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

III.1 Descrierea situației propuse:

Inițiatorul solicită întocmirea proiectului pentru construirea unei locuințe individuale S+P+1E.

Având în vedere că terenul se află în zonă pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare, acordat cu interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z., conform P.U.G. Zarnesti aprobat, se propune ca operațiuni urbanistice, reglementarea zonei studiate cu funcțiune de locuire și servicii complementare locuirii.

Prin prezentul P.U.Z. se propune și se detaliază o singură zonă L1 a UTR-ului¹ - 31 Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare, rezultat prin dezvoltarea și definirea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare propus prin P.U.G. Oras Zarnesti..

Zonificarea funcțională este prezentată în planșa 03. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională și în planșa 04. Reglementări Urbanistice – Plan de situație.

III.2 Indicatori urbanistici propuși:

Indicatori urbanistici maximi, propuși pentru reglementarea zonei:

- POT (procent de ocupare a terenului) maxim - **35,0%**.
- CUT (coeficient de utilizare a terenului) maxim - **0.85**

¹ UTR-urile reprezintă, conform metodologiei de elaborare P.U.Z., instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z. și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin limite de strazi și limite cadastrale. Stabilirea zonificării și a UTR-urilor componente ale unei localități se face prin P.U.G. P.U.Z.-ul detaliază aceste UTR-uri, sau propune unele noi în cazul introducerii de terenuri în intravilan. Pentru UTR-urile (unitățile și sub-unitățile) cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții. Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem de parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (cf L 350/2001)

- Procent de spațiu verde minim – **30,0%**

Indicatori urbanistici propuși prin plan de situație :

- POT (procent de ocupare a terenului) propus - **12.20%**.
- CUT (coeficient de utilizare a terenului)propus - **0.24**
- Procent de spațiu verde propus– **71,0%**

Se poate observa ca valorile indicatorilor urbanistici propusi sunt sub valorile prevăzute în P.U.Z.

III.3 Elemente de regulament:

3.1 Utilizări admise

- Locuințe individuale cu maxim S+P+1 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe);
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Spații pentru sport și recreere;
- Parcaje la sol;
- Anexe gospodărești² care nu produc disconfort în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
 - bucătării de vară;
 - magazii;
 - depozite și altele asemenea;
 - garaje;
 - piscine neacoperite, foisoare, pergole;

3.2 Utilizări admise cu condiționări

- Parcelarea terenurilor sau construirea de locuințe izolate sau cuplate pe mai mult de o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate.
- Se permite schimbarea destinației, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se admite mansardarea clădirilor (S+P+M) fara a depasi regimul maxim de inaltime admis (S+P+1) cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să asigure parcare a minim 3 autoturisme;
 - să nu polueze fonic sau vizual;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;

² Conform legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție, cu modificările și completările ulterioare.

- În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz);
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează³:
 - numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală și fără să fie umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului numai pe baza unor studii de amplasament;
 - amplasarea de echipamente de telecomunicații cu înălțime ce depășește înălțimea maximă admisă în zonă se poate face cu condiția retragerii cu minim 10 metri de la aliniament.

3.3 Utilizări interzise

- Locuințe înșiruite într-o suită cu mai mult de 7 unități locative;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.4 Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

³ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție.

- În cazul unei parcelări în vederea configurării unei zone de locuit sau amplasării unei construcții pe o parcelă, se vor respecta condițiile minime de constructibilitate din Fig 4,5,6, anexa la prezenta documentație.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a;
- Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- Banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;
- În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- În fâșia non edificandî dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală);
- În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Județean, în cadrul localității, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;
- În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN 73A se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;
- Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.
- În cazul construcțiilor amplasate în zona LEA de 20kv, la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată (24m, 12m stanga dreapta din ax) fata de o capacitate energetica (conf. NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc întocmite de un proiectant atestat ANRE. Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite

laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- Clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- În cazul unui lot permanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12,00 m;
- Pentru creșe, dispensare și grădinițe distanța construcțiilor față de limitele laterale se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 m și față de limita posterioară a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă dar nu mai puțin de 6,00 m. Se interzice construirea pe limita parcelei, clădirile fiind amplasate obligatoriu în regim izolat;
- Parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor;
- În cazul în care una din limitele laterale reprezintă limita de separare dintre zona rezidențială și o funcțiune publică sau o biserică distanța construcțiilor față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă dar nu mai puțin de 5,00m. Se interzice construirea pe limita parcelei;
- - În cazul loturilor cu limita posterioară în vecinătatea paraului Tohanita, se va respecta zona de protecție, cu interdicție de construire : afluent necadastrat parau Tohanita (5 m de la limita albiei minore). (Conform **avizului de Gospodărire a Apelor, nr. 133 din 14.05.2021**)

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;

- Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servitutei fiind de minim 4 m);
- Pentru zonele de locuințe înșiruite, este obligatoriu a se asigura un acces carosabil între laturile posterioare ale parcelelor (pentru autovehiculele de stingere a incendiilor), cu o lățime de minim 4,00 m;
- Pentru creșe, grădinițe și dispensare amplasate la parterul locuințelor colective se recomandă acces separat de cel al rezidenților. Se va asigura accesul carosabil pentru intervenția P.S.I. pe una din laturile terenului, potrivit reglementărilor în vigoare și două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență. Se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Stabilirea numărului admis de accese din drumurile naționale, județene sau comunale (clasificate), ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile ce dețin custodia acestora;
- În cazul reparcelărilor, dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundături după cum urmează:
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,50 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Parcelările care necesită circulații carosabile mai lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- Se interzice executarea de noi parcelări fără a avea la bază documentații de urbanism (de tip P.U.Z.) aprobate, numai în cazul în care nu se respectă prevederile noului regulament.

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințele individuale;
- În toate cazurile, 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;
- Pentru construcțiile comerciale (conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
- Pentru restaurante (conform utilizărilor admise) va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- Pentru construcții de învățământ (conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Pentru construcțiile de sănătate (dispensare, conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%.

Înălțimea maximă admisibilă

- 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;
- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse;
- În intersecții se admite un nivel suplimentar;
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi S+P+1 (7 metri la cornișă);
- Se admit depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Se interzice amplasarea anexelor pe aliniament, în vederea conturării unui front coerent, cu o arhitectură unitară;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Tencuieli:

- Culori: alb, crem, bej lapte, gri, maron, cărămiziu;
- Materiale: tencuieli lise pentru fațade, piatră decorativă, cărămidă decorativă/aparentă, lambriuri din lemn, placaje din piatră de calcar, marmură. Nu se admite folosirea următoarelor materiale: faianță, tencuieli strop, plăci de marmură sparta, piatră lăcuită, tablă, materiale plastice.

Acoperiș:

- Culori: cărămiziu, maron închis, gri antracit;
- Materiale: țiglă din ceramică naturală, folii bitum. Coamele se vor realiza din țigle speciale prinse cu mortar de var. Lucamele se vor conserva, în măsura în care există. Părțile metalice ale acoperișului (parazăpezi, jgheaburi, burlane, etc.) și racordurile pentru scurgerea apelor pluviale realizate din tablă de zinc, se vor lăcui în tente de culoare închisă sau vor fi desfacute sau înlocuite în întregime cu aceeași tentă de culoare ca a acoperișului. Se admite folosirea ferestrelor de tip VELUX, doar dacă acest tip este utilizat pe întreaga suprafață a obiectivului;

Balustrade:

- Materiale: sticlă, fier forjat, lemn;

Balcoane:

- cu parapete pline și transparente, din metal, sticlă sau lemn. Se interzic următoarele: culorile stridente la finisaje (galben, roșu, roz, verde, albastru etc.); utilizarea materialelor plastice; eliminarea decorațiilor specifice (ancadrament, cornișe, brâuri, pilaștri); publicitatea de orice tip este interzisă.

Tâmplărie:

- Materiale: lemn și PVC, cu excepția spațiilor comerciale de la parter, unde sunt acceptate formule moderne high-tech (sticlă, oțel).

Spații libere și spații plantate

- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
- În zonele de locuit, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;

Împrejmuiri

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri;
- Materiale: lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;

X. Dispoziții finale:

Dupa primirea documentatiei, beneficiarul are obligatia obtinerii avizelor necesare.

Prezenta documentatie este proprietatea intelectuala a SC AMMA SMART DESIGN SRL si nu poate fi utilizata decat în scopul pentru care a fost elaborata.

Proiectul nu poate fi reutilizat, multiplicat, înstrăinat fara acordul proiectantului.

Nerespectarea acestui aliniat atrage sanctiuni utilizatorului (încalcare dreptului de autor, neadaptarea constructiei la teren, nerespectarea proiectului etc.) Modificarea datelor si continutului acestei documentatii se poate face numai de catre proiectant sau cu acordul acestuia.

Întocmit

Arh. Mihaela MARINESCU

