

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI
HALE DE DEPOZITARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN-ADRIAN

ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. COASTA CURATĂ, NR.6, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

PROIECTANT GENERAL: S.C. GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA
10.2023

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- 1. Rolul Regulamentului local de urbanism
- 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului
- 3. Domeniul de aplicare

II .REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare
- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996. (2) a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului. (3) b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege. (4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia. (5) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite. (6) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. (7) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii. (8) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale. (9) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. (10) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a RLU

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiată din comuna Igheu, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice: indicativ GM-007-2000 și indicativ GM - 010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează:

Proprietatea asupra terenurilor - Legea nr. 7/1996

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare;

- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară Urbanism și amenajarea teritoriului
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Arhitectură, construcții, locuințe
- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 Protecția mediului
- Legea nr. 107/1996 privind apele; - Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă

- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991
- Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99; - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a

publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 Protecția mediului
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3.Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în intravilan, delimitate conform legii, precum și tuturor construcțiilor indiferent de destinația acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii. Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism se va aplica asupra zonei studiate în suprafață de 9865mp,, situată în Alba Iulia -Pâclișa strada Coasta Curată parțial intravilan/extravilan,nr.6. jud. Alba.

Conform extraselor C.F. nr.116376 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Truță Teodor Sorin și soția Truță Dora Maria având categoria actuală de folosință teren curți-construcții s= 702mp, arabil s=3967mp și fâneată s=4096mp, în suprafață totală 8765mp. Pe terenul de 702mp situat în intravilan există la momentul actual construcții în suprafață de 100mp care se propun spre demolare.

Cel de-al doilea beneficiar este Craciun Ioan-Adrian având o parcelă în suprafață de 1100mp cu categoria de folosință de teren fâneată conform CF.117849 Această parcelă a fost luată în studiu după emiterea certificatului de urbanism astfel fiind prezentată la faza de studiu de oportunitate. Suprafața totală a terenului studiat este de 9865mp

Terenul studiat este situat parțial în intravilan suprafața de 702mp conform PUG aprobat în UTR-L3A zonificare care se menține, iar restul terenului fiind situat în extravilan în UTR-TA conform PUG aprobat al localității Alba Iulia.

Prin acest PUZ se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe 5031mp pentru reglementarea a 3 zone funcționale care vor prelua reglementările specifice PUG-ului fiecare zonă va avea parcelă specifică:

Parcela 1 suprafața 1002 mp zona funcțională L3A – zonă aferentă locuințelor individuale

Parcela 2 suprafață 3340.5 mp zona funcțională MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție

Parcela 3 suprafața 1394.5 mp zona funcțională L7 – zonă aferentă caselor de vacanță iar

Parcela 4 suprafața 4128 mp zona funcțională TA – zonă terenuri agricole în extravilan

Prezenta documentație are ca scop **"schimbarea funcțiunii zonei studiate și anume din zonă de cu destinație agricolă în – L3A – zona locuințelor individuale și MI- zonă mixtă aferentă funcțiunilor comerciale și servicii, activități de producție și L7-zona caselor de vacanță.**

Domeniul de aplicare al RLU mai este utilizat în următoarele situații:

- de către proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- de către autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- de către furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Terenul studiat se află situat parțial în intravilanul și extravilanul localității Alba Iulia-Pâclișa în partea de sud-est a localității, cu acces direct din Strada Coasta Curată, fiind înconjurat de terenuri cu aceeași destinație situate în extravilan.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt doar terenuri arabile situate în extravilan
Nu este cazul

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată nu este echipată complet din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi alimentare cu apă, rețea de canalizare, se vor rezolva în sistem individual până la posibilitatea extinderii rețelelor până la amplasamentul studiat.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor de dezvoltare urbană manifestate în zonă, se estimează că posibil realizarea obiectivelor de investiție propuse.

L3A – zona locuințelor individuale

MI- zonă mixtă aferentă funcțiunilor de servicii, comerț/activități de producție

L7 – zona caselor de vacanță

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona de locuințe UTR-L3A

- P.O.T. propus max = 40%

Pentru zona case de vacanță UTR-L7

- P.O.T. propus max = 20%

Pentru zona mixtă UTR-MI

- P.O.T. propus max = 40%

5.7 Lucrări de utilitate publică

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejurimi) etc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul

6.3 Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Cladirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu drumul de acces (Strada Coasta Curata) in zonă cu 4m.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m)

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta planșa de Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:

- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale si posterioare ale parcelei pentru zona de locuințe cu 3m.

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- Distanța dintre fatada nevitrată a construcției si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.
- Jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, masurata in punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea anexelor:

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m)

6.9 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publica privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din drum de acces local. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

7.2 Accese pietonale

- se vor realiza accese pietonale din strada privată.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice sau private existente. Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică, astfel toți beneficiarii pot beneficia de racordarea la acestea.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul construibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat se parcelează în 4 loturi:

- Parcela 1 suprafața 1002 mp
- Parcela 2 suprafață 3340.5 mp
- Parcela 3 suprafața 1394.5 mp
- Parcela 4 suprafața 4128 mp

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;

- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru zona de locuințe UTR-L3A

- regim maxim de înălțime P+1 +M , H.coamă=9m

Pentru zona case de vacanță UTR-L7

- regim maxim de înălțime P, P+1, P+M, H.coamă =7m

Pentru zona mixtă UTR-MI

- regim maxim de înălțime P+2 , H.coamă =12m

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și

amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24- 97, din 28.11.1997.

10.2. Spații verzi plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune. Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

10.3. Împrejmuirile

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu
- Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din polycarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
- Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

Prin PUZ se propun trei zone funcționale și anume :

L3A – zonă aferentă locuințelor individuale

MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție

L7 – zonă aferentă caselor de vacanță

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ pentru UTR- L3A * zonă aferentă locuințelor individuale*

Articol 1 UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;

Articol 2 -UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ;
- la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

Articol 3 - UTILIZARI INTERZISE:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc
- tehnologic sau 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;
- depozitare, în afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze
- amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat s-a parcelat în 4 parcele: astfel parcela aferentă zonei L3A este în suprafața 1005mp

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul de acces cu minim 4m, conform

planșei de Reglementări Urbanistice anexate la documentație.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta planșa de Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:
- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioara ale parcelei cu 3m

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si piatura stresinii: - distanta între fațata nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațata vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Articolul 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

Articolul 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică

Accese carosabile

Conform art. 25 si 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din strada privată. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

Accese pietonale

se vor realiza accese pietonale din strada.

Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Articolul 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 9,0m de la cota terenului;

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel
- calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ L3 P + L3 A

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;.

Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE L3 P + L3 A

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin. –
- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

Articolul 14 - IMPREJMUIRI

- - pentru construcțiile noi se va prezenta la autorizare proiectul pentru împrejmuire – în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; – se vor conserva gardurile originale
- - la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;
- - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- - gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. propus prin PUZ = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. propus prin PUZ = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

IV.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA pentru - UTR –MI *zona aferentă funcțiunilor comerciale/producție și servicii*

Articol 1 UTILIZĂRI ADMISE:

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - birouri profesionale, tehnice și manageriale

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia:

- parcaje la sol și multietajate;

- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu
- pentru Ferma de pasări -S.C.Transavia-Paclisa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocati pentru crearea perdelei de verdeată spre fermă). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnăvirilor).
- Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei și a posibilor factori de disconfort, în special miros.

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat s-a parcelat în patru parcele iar parcela 2 este aferentă zonei funcționale MI

- Parcela 2 suprafață 3349mp

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- pentru activități productive mici parcelele vor avea o suprafață de minim 1.000 mp

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul de acces cu minim 4m, conform planșei de Reglementări Urbanistice anexate la documentație.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A ,MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - cu următoarele condiționări:

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;
- amplasarea gurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.

Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.D, cu următoarele condiționări:
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- 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.

Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. propus prin PUZ = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. propus prin PUZ = 1.6

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

IV.3. UTILIZAREA FUNCTIONALA pentru UTR -L7- *zona caselor de vacanță*

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI- având următoarele observatii:.

casele de vacanta nu trebuie sa fie confundate cu a doua rezidenta de care difera prin faptul ca:

- nu sunt locuite permanent;
- nu se insereaza intre locuintele obisnuite - au o arie construita desfasurata mai redusa decat o locuinta permanenta; - indicii urbanistici maximi , indiferent daca cladirile sunt P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.ADC/mp.teren - au nevoie un cadru natural de calitate - au un cadru construit specific (diferit de cel urban), cu dispunere libera a cladirilor (lotizari pe principii peisagistice, nu cu geometrii si linearitati urbane)
- gruparile de case de vacanta trebuie sa beneficieze de alimentare cu apa, canalizare si electricitate, fie prin racordare la retele publice, fie in mod independent , nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre servicii turistice, medicale si personale, de comert si alimentatie publica, de unele amenajari pentru sport si recreare in spatii acoperite si/sau descoperite;
- din motive de securitate, gruparile de case de vacanta este bine sa fie grupate in apropierea unor zone locuite permanent;
- se interzice amplasarea in zone cu risc de inundatii, de torenti, de alunecari de teren si de incendii de padure (recomandabila o distanta de minim 40 metri de liziera unei paduri)

Articolul 1 - UTILIZARI ADMISE L7

- case de vacanta
- locuinta de serviciu pantru administrator / paznic -servicii turistice

Articolul 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI L7– cu urmatoarele recomandari:

- spatiu pentru precolectare deseuri menajere situat la minim 15 metri de casele de vacanta, accesibil masinilor de salubritate, amenajat cu platforma betonata, sursa de apa, plantatii,

Articolul 3 - UTILIZARI INTERZISE L7

- locuinte permanente
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en gros;
- statii de benzina si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) L7

cu urmatoarele recomandari:

- parcela aferentă zonei caselor de vacanță din cadrul PUZ este parcela P3 cu suprafața de 1378mp
- este construibilă deoarece asigura accesul dintr-un drum public
- parcela permite construirea a 4 căsuțe de vacanță

Articolul 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT L7

- regimul de construire este izolat;
- fatada cladirilor va fi paralela cu aliniamentul si va fi retrasa cu minim 5,0 metri fata de aliniament.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR L7

- cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin de 3.0 metri de limitele laterale si la o distanta de minim 5.0 metri de limita posterioara a parcelei.

Articolul 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA L7–

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de minim 4,0 metri.

Articolul 8 - CIRCULATII SI ACCESE L7

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5

metri latime dintr-o circulatie publica

Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR L7

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Articolul 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este P+1.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate.

Articolul 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA L7

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice sau vor avea rezolvari independente;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

Articolul 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE L7

- spatiul liber neconstruit si neocupat de accese si trotuare va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

Articolul 14 - IMPREJMUIRI L7

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 20%

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru inaltimi P si P+1 = 0,4 mp.ADC/mp.te

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului

Unitateãile teritoriale de referinta propuse sunt:

U.T.R. = L3A – zonã de locuinãe individuale

U.T.R. = MI - zona mixtã aferentã funcãiunilor comerciale ãi servicii.

U.T.R. = L7 - zonã aferentã caselor de vacanãã

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în cele 3 zone funcționale enumerate mai sus conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Prezentul PUZ va fi preluat de către autoritățile locale la actualizarea PUG-ului și va fi introdus în intravilanul localității.

Proiectant de specialitate
arh. Marius Barbieri

Întocmit,
arh. Alin Gherman