

S.C. ART PROIECT S.R.L.
Zalău, str. Parcului nr. 4
0260-662004; 0744165317; 0744171944

Proiect nr. 418/26.10.2017; Contract nr.61061/27.09.2017
MODIFICARE REȚELE STRADALE PLAN URBANISTIC ZONAL
„FERMA POMICOLĂ MESEȘUL” – MUNICIPIUL ZALĂU

Contract nr. 61061/27.09.2017
Proiect nr. 418/26.10.2017

denumirea proiectului:

**MODIFICARE REȚELE STRADALE PLAN URBANISTIC ZONAL
„FERMA POMICOLĂ MESEȘUL” – MUNICIPIUL ZALĂU**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. : **Contract nr. 61061/27.09.2017**
Proiect nr. 418/26.10.2017

Denumirea lucrării : **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -
MODIFICARE REȚELE STRADALE PLAN
URBANISTIC ZONAL „FERMA POMICOLĂ
MESEȘUL” – MUNICIPIUL ZALĂU**

Beneficiar : **ORAȘUL ZALĂU**

Proiectant : **S.C. ART PROIECT S.R.L.**
mun. Zalău, str. Parcului nr. 4, jud. Sălaj
Tel. 0260/662004

Șef proiect : **arh. Nejur Mircea**

Data întocmirii : **febr.- iun. 2018**

LISTA SI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care raspunde	Semnat.
1.	Nejur Mircea	arhitect membru al Registrului Urbaniștilor din Romania	reglementări urbanistice	
2.	Nejur Doina	arhitect membru al Registrului Urbaniștilor din Romania	reglementări urbanistice	
3.	Ioan Ureche	inginer topograf	studiu topografic	
4.	Pop Augustin Balint Barna Ioan Bereczky S.C. GEOTEHNIC BARNĂ SRL	expert. Dr. ing inginer geolog inginer geolog	Studii și expertize geologice	
5.	Prodan Vasile S.C.PROFI PROIECT S.R.L.	inginer	reglementări edilitare	
6.	Man Mircea S.C. PROIECTANTUL S.R.L.	inginer	reglementări edilitare	
7.	Mihai V. Minodora	arhitect	reglementări și avize	
8.	Gîrda Gabriel	inginer	reglementari circulatie	

LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI A SUBZONELOR AFERENTE

IS	ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII (pag. 14)
LV1	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (cu max. D+P+M sau D+P+1) , RETRASE DE PE ALINIAMENT , CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU (pag. 19)
LV2	ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE EXISTENTE MICI (cu max. D+P+2 E+M sau P+3) (pag. 24)
CM3	ZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI INDIVIDUALE DISPUSE PE ALINIAMENT (cu max. D+P+M sau D+P+1) (pag. 28)
Culoare „verde”	SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI CU DOTĂRI TEHNICE ȘI PLANTAȚII DE ALINIAMENT (pag. 33)
Culoare „muștar”	SUBZONA ECHIPĂRI EDILITARE EXISTENTE (pag. 33)

LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI ÎN FORMA ABREVIATĂ (ACRONIME)

PUG PLAN URBANISTIC GENERAL

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZCP PLAN URBANISTIC PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

RGU REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

RB REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

RLU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

POT	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
CUT	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
HGR	HOTARĂREA GUVERNULUI ROMÂNIEI
OG	ORDONANȚĂ DE GUVERN
MLPAT	MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE SI AMENAJĂRII TERITORIULUI
MTCT	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI
MDLPL	MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI LOCUINȚELOR
MDRT	MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI
CNMI	COMISIA NATIONALĂ A MONUMENTELOR ISTORICE
CZMI	COMISIA ZONALĂ A MONUMENTELOR ISTORICE
MC	MINISTERUL CULTURII
MDRAP	MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CU	CERTIFICAT DE URBANISM
CTATU	COMISIA TEHNICĂ PENTRU AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
PAC	DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
PSI	NORME PRIVIND PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR
DN	DRUM NAȚIONAL
DJ	DRUM JUDEȚEAN
DC	DRUM COMUNAL
P+(...)	PARTER + (...) ETAJE
DJC	DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ
LMI	LISTA MONUMENTELOR ISTORICE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării R.L.U. aferent PUZ stau Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525-1996 completat și modificat și Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21-N-10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, pentru zona de intravilan.

1.2. Baza legală a elaborării

R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative a căror prevederi trebuie cunoscute, respectate și aplicate:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată și completată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare (completată și în 3.06.2015);
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 - republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 70/1996 a apelor;
- Hotărârea de Guvern nr. 766 din 21 noiembrie 1997, pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, actualizată
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Legea nr. 46/2008 - Codul silvic;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Hotărârea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Normelor privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V- a - Zone de risc natural;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale din cadrul Ministerului Industriei și Resurselor, Nr. 52 din 25 martie 2002 privind aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului (M. Of. nr. 257 din 17 aprilie 2002
- Ordinul comun al M.E.C. nr. 47/2003, al M.T.C.T. nr. 1203/2003 și al M.A.I. nr. 509/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
- H.G. nr. 448/2002 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării de prevenire și stingere a incendiilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, completată de Legea nr. 47/2012;
- Ordinul nr. 1549/04.12.2008 al M.D.L.P.L. privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi;
- Legea nr. 265/2008 privind gestionarea siguranței circulației pe infrastructura rutieră, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G. nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- 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;
- Legea nr.153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Legea nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul MT nr. 158/1996 pentru emiterea acordurilor MT pentru documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare;
- Ordonanța de urgență nr. 22/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 835/2014 privind abrogarea art. 4 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (publicat în M O p. I nr. 425/10.06.2014);
- Legea nr. 82/2014 pentru modificarea art. 31 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 90/2015 pentru aprobarea Metodologiei de emitere a avizului tehnic de către Inspectoratul de Stat în Construcții pentru documentațiile tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea nr. 46/2008 Codul Silvic al României, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 490 din 11 mai 2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996;
- Legea nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii RCE (rețele de comunicații electronice);

- O.U.G. nr. 114/2007 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 70/2013;
- Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015 pentru modificarea alin. (3) al art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile, umane și serviciile funerare;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 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;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, modificată și completată;
- Legea nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice;

I. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile R.L.U. este cel studiat prin PUZ. figurat în partea desenată. Acesta împreună cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorii de terenuri în limitele teritoriului studiat indiferent de proprietarul terenurilor. R.L.U. constituie partea descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Conditionările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 modificat și completat.

Regulamentul local de urbanism detaliază Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z. ului.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, avizarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului. O dată cu aprobarea prezentului PUZ, vechiul PUZ Ferma pomicolă Livada Meseșul, împreună cu RLU aferent își pierde valabilitatea.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

-se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită Certificatul de Urbanism și unitatea sau subunitatea funcțională.

-din fișa subunității respective se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.)

-din capitolul – “Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor” și din cap. – “Zonificarea funcțională”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.

-după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate (PUG) și se elaborează Certificatul de Urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției, anterior autorizării acesteia.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

- pentru construcția de locuințe individuale se va respecta lotizarea propusă prin P.U.Z. sau se pot comasa parcelele propuse, urmărind limitele stabilite; în cazul comasării mai unor parcele se vor respecta obligatoriu condițiile de construibilitate prevăzute prin P.U.Z.;

- în cazul UTR **LV2** -ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE EXISTENTE MICI (cu max. D+P+2 E+M sau P+3), în toate cazurile se vor păstra regimul de înălțime și condițiile inițiale autorizate, existente.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

a. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Funcțiunea principală a zonei studiate este locuirea permanentă în locuințe individuale mici, completate cu echipamente publice și activități complementare de comerț.

Reglementările prezente au rolul de a asigura dezvoltarea durabilă a zonei prin asigurarea condițiilor specifice acestei funcțiuni.

Terenul studiat prin reactualizarea PUZ. are funcțiunea anterioară de locuire dar parțial a rămas neocupat, fiind livadă, va fi defrișat în perioada de stagnare a vegetației (toamnă-iarnă). Se vor păstra după caz, arborii a căror tulpină depășește diametrul de peste 15 cm, precum și cei cu rădăcini stabilizatoare (nuci, frasini).

Terenurile neconstruite vor fi plantate cu specii arboricole și decorative. Se interzice cultivarea plantelor prășitoare. Zonele nebetonate vor fi înnierbate.

Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare. Se va păstra sistemul de drenuri existent.

Pentru fiecare obiectiv ce se va executa se vor face studii geotehnice ținându-se seama de categoria geotehnică a lucrării conform NP 074/2014, anexa A, și după caz expertiza geotehnică.

b. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se interzice amplasarea în acest teritoriu a construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau de poluare de orice fel, inclusiv de poluare fonică.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- 1) alimentarea cu energie electrică
- 2) alimentarea cu apă potabilă
- 3) colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

În cazul nerealizării acestora înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura potrivit legii o soluție provizorie proprie, avizată de Agenția Teritorială de Mediu.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul P.U.Z. a terenurilor necesare lucrărilor de utilitate publică. Acestea sunt:

- a) căile de comunicație și lucrările aferente
- b) terenul rezervat pentru dotările publice și spațiilor verzi
- c) rețelele și echipamentele tehnico-edilitare

c. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

Regimul de aliniere este stabilit prin PUZ pentru fronturile tuturor arterelor de circulație și explicitat prin profilele transversale caracteristice.

Regimul de înălțime este stabilit prin PUZ, pentru fiecare UTR în parte și în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice și expertizelor ce fundamentează prezentul PUZ.

Dimensiunile în plan ale construcțiilor vor fi variabile, astfel încât să permită buna vizibilitate asupra peisajului și să nu antreneze destabilizarea versantului. Clădirile vor fi dispuse pe fiecare parcelă izolat și se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Clădirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului civil, articolele 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619;

- „Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.” (Cod civ. Art. 615)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.615 din Codul Civil. - cu minim 2,00 m fata de limitele laterale
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.
- d) cladiri izolate - minim 2,00 m față de limitele laterale - minim 2,00 m față de limita posterioară - 5,00 m față frontul stradal. cladiri cuplate - minim 3,00 m față de limita laterală - minim 2,00 m față de limita posterioară - 5,00 m față frontul stradal.

- Distanța poate fi redusă la 0.00 m, când clădirea nouă se lipește de un calcan al clădirii vecine;

- Nu se admite autorizarea de calcane spre stradă, vizibile din domeniul public;

- Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Aspectul exterior al clădirilor va fi armonios. Se interzice folosirea tablei de aluminiu și a azbocimentului pentru învelitori. Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

d. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la toate construcțiile sau în toate incintele se va realiza din căi de circulație publică direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Totodată se interzice staționarea autovehiculelor în afara parcelei, aceasta efectuându-se doar în interiorul împrejurii.

- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, 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.

- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor de handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Gabaritele traseelor pentru deplasarea pietonilor vor fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50 m., 2,25 m. sau 3,00 m), funcție de nevoile locale.

- Trotuarele vor avea o pantă în profil longitudinal de max. 5% și profil transversal de max. 2%, lățimea acestora va fi de min. 1 m. cu lărgiri de 1,5x1,5 m. la schimbările de direcție, rampele de acces pentru cărucioare /persoanele cu dizabilități, vor avea o pantă max. de 6%. Se vor realiza balustrade de protecție/spațiu verde de siguranță, în zonele mai intens circulate. Nu se admit: denivelări, blocări de trasee prin nerespectarea aliniamentelor, rosturi la dalaje și grătare mai mari de 1,5 cm.

e. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie avizată de Agenția Teritorială de Mediu.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

Parcela va fi construibilă dacă dimensiunea frontului este de minimum 12,00 m, iar adâncimea este mai mare sau egală cu lățimea. Parcela trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public .

Suprafața minimă a unei parcele trebuie să fie de 650 mp.; fac excepție loturile cu o suprafață minimă de 500 mp. destinate locuințelor individuale mici, existente deja la data aprobării PUZ .

g. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini amenajate, preferându-se arbuști decorativi, cu rol de fixare a terenului.

Spațiile neconstruite neocupate vor fi înierbate și plantate cu arbori la fiecare 100 m.

Se recomandă specii de salcâm, fag, frasin.

Împrejmirile vor fi realizate de preferință transparent sau cu gard viu. Înălțimea gardurilor va fi către stradă de 1,50 m din care 0,30 m va fi un soclu opac.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul PUZ este structurată după cum urmează:

1. **Zona de locuit și cea a instituțiilor și serviciilor.**

Cuprinde unitățile teritoriale de referință: **IS**- instituții și servicii, **LV1**- locuințe individuale mici, **LV2**- locuințe colective existente mici, și **CM3**- zonă mixtă,

2. **Zona de circulație.** Cuprinde subzonele:

- drumuri existente modernizate
- carosabil nou
- parcaje
- trotuare
- alei pietonale

3. **Zona spațiilor verzi.** Cuprinde subzonele:

- plantații de aliniament
- spații verzi cu dotări

4. **Zona echipări edilitare**

Cuprinde zonele cu utilaje și dotări tehnico-edilitare existente.

FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ IS

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

IS reprezintă zona rezervată amplasării unor instituții publice și servicii de interes zonal și local.

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- funcțiuni publice și servicii, reprezentative de importanță locală și zonală;

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiuni publice și servicii de interes zonal și local;

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

- activități complementare funcțiilor publice și serviciilor;

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- instituții și servicii publice;
- creșe, grădinițe;
- muzee și spații multifuncționale
- oficii bancare și de schimb valutar;
- laboratoare nepoluante și spații de cercetare;
- birouri;
- servicii colective și personale;
- spații comerciale, alimentație publică;
- agenții;
- locuințe de serviciu;
- construcții și instalații aferente funcțiilor de mai sus;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje, etc.;

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- se admit restaurante și spații pentru jocuri de noroc și pariuri, de orice tip, care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, numai la o distanță

de min. 100 m. de instituțiile publice (sedii de instituții, școli, grădinițe, etc.) și lăcașele de cult;

- se recomandă funcțiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinația spațiilor să fie alocată unor spații comerciale și servicii alocate trecătorilor;

- autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unui **studiu geotehnic**, care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte, cât și a măsurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenți .

Art. 6 – Interdicții temporare:

- orice construcție până la elaborarea D.T.A.C. și P.T. cât și până la corelarea cu traseele de străzi și rețelele de utilități;

Art. 7 – Interdicții permanente:

- activități poluante, cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc)

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

-se va evita amplasarea spre nord a dormitoarelor, spațiilor de zi, spațiilor de joacă pentru copii; bibliotecile și spațiile de lectură și expunere se vor orienta nord, n-e, n-v;

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

- conform tramei stradale existente sau conform P.U.D/ P.U.Z.;

Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCFR

- nu este cazul;

Art. 11 - Amplasarea față de aliniament

- conform fronturi existente sau cu respectarea retragerii min. de 5,0 m. conform P.U.Z./ P.U.D.;

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

a. față de limitele laterale și posterioare

- conform cu situația existentă sau se recomandă o retragere de min.2,0 m dar nu mai puțin de ½ din înălțime;
- se vor respecta prevederile articolului 611, 612 - 615 din Codul civil.;

b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 - Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.00 m și înălțime min. de 3.50 m;

Art. 14 - Accese pietonale

- conform cu funcțiunea și nevoile de flux pietonal; accesele pietonale vor fi separate de cele auto și vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

Art. 15 - Racordarea la rețelele existente

-în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele;

- se interzice dispunerea instalațiilor, utilajelor, antenelor TV – satelit, etc., în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor și țevelor;

Art. 16 - Realizarea de rețele noi

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

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

-Rețelele edilitare indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- pentru construibilitate parcela va avea front la stradă de min. 20 m și suprafață de min. 1.500 mp;

Art. 19 – Înălțimea construcțiilor

- pentru construcțiile existente D+P+2, pentru cele noi înălțimea maximă va fi D+P+1 adică $H_{max} = 9,0$ m la streășină sau după caz se va întocmi PUZ;

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

-noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color și a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica și se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = **50 %** ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = **1,00** mp
Adc/mp teren

Pentru zonele cu funcțiuni de învățământ, amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (creșe, grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 22 – Parcaje

- nu se admite stationarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;
- în cadrul fiecărei parcele pentru clădirile noi se vor asigura locuri de parcare corespunzătoare pentru întreaga incintă, (dar nu mai puțin de 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice în cazul spațiilor de învățământ) pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;

Art. 23 – Spații verzi

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole;
- prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 100 mp. de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

Art. 24 - Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidarie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.10 m;

FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ LV1

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (cu max. D+P+M sau D+P+1), RETRASE DE PE ALINIAMENT , CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU; Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor și un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile $\leq 30\%$.

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- locuințe individuale mici

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 - Utilizări permise

- locuințe individuale mici ;

Art. 3 - Utilizări permise cu condiții

- servicii profesionale din categoria celor liberale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să nu genereze transporturi grele și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții și să se considere că au o arie de servire de 250 metri, se admite mansardarea ulterioară numai a clădirilor parter sau demisol+parter, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

- anexe gospodărești cu condiția realizării acestora din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foișoare, etc.);

- în zonele indicate cu riscuri de alunecare, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte cât și măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

Art. 4 – Interdicții temporare:

- în cazul unor construcții care nu se încadrează în seria utilizărilor permise enunțate anterior și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune nepoluantă (cum ar fi cele din categoria activităților liberale), ca regim de înălțime și aspect specificului zonei, **se vor întocmi P.U.D.-uri sau PUZ-uri** specifice (după caz);

Art. 5 – Interdicții permanente:

- locuinte colective
- activitati poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care incomodează temporar sau permanent traficul, precum spații comerciale, de alimentație publică, funcțiuni agro-zootehnice, stații de întreținere și reparații auto, etc;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de santier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru un animal (max.2) de companie;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 6 - Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor și a camerelor de zi;

Art. 7 - Amplasarea față de drumurile publice

- conform cu situația existentă și cu cea propusă prin P.U.Z. ;

Art. 8 - Amplasarea față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m. ;

Art. 9 - Amplasarea în interiorul parcelei

a. față de limitele laterale și posterioare

- Se vor respecta distanțele față de limitele cele prevăzute în Codul Civil.
- Pentru cazurile în care parcelele existente la data aprobării PUZ au front la stradă cuprins între 12,0-15,0 m., face excepție de la dimensiunea de mai sus, una din cele două limite laterale, care poate fi de minimum 1,0 m.; în mod excepțional, pentru aceste loturi mai înguste, potrivit legii, se va accepta și cuplarea calcanelor;
- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 –

615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;

b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 - Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;

Art. 14 - Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, distincte de cele carosabile, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

Art. 15 - Racordarea la rețelele existente

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor centralizate, sau realizarea de soluții temporare de echipare individuală cu avizul Agenției pentru protecția mediului, până la realizarea centralizată;

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV și a altor rețele de utilități; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a evita producerea gheții.

Art. 16 - Realizarea de rețele noi

- Se vor face în condițiile respectării avizului Agenției pentru protecția mediului; toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va asigura în mod special și evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua publică de canalizare pluvială

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform cu situația propusă prin P.U.Z.; frontul la stradă minim va fi de 12,0 m. iar suprafața minimă a unei parcele construibile este de 650 mp.; fac excepție cazurile în care parcelele existente la data aprobării PUZ au o suprafață minimă de 500 mp.

Art. 19 – Înălțimea construcțiilor

- max. D+P+M sau D+P+1;

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor laterale în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 20%;

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 0,50 mp Adc/mp teren;

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 22 - Parcaje

- nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;

- în cadrul fiecărei parcele se vor asigura parcuri în garaje (în clădiri separate sau înglobate în clădiri) și locuri de parcare în aer liber;

- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de bază se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;

- spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

Art. 23 – Spații verzi

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole perene sau de vară;
- în parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - art. 607, 608 și 609;

Art. 24 - Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.10 m;

FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ LV2

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE EXISTENTE MICI (cu max. D+P+2 E+M sau P+3)

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- locuințe colective mici existente, zona închisă, fără posibilități de dezvoltare și extindere ;

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 - Utilizări permise

- locuințe colective mici existente, fără posibilități de dezvoltare și extindere;

Art. 3 - Utilizări permise cu condiții

- apartamente de locuit existente;

Art. 4 – Interdicții temporare:

- folosirea apartamentelor existente în scopul practicării unor profesii liberale necesită acordul vecinilor și asigurarea condițiilor adecvate de parcare și nepoluare în zonă;

Art. 5 – Interdicții permanente:

- activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care incomodează temporar sau permanent traficul, precum spații comerciale, de alimentație publică, funcțiuni agro-zootehnice, stații de întreținere și reparații auto, etc;

- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;

- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;

- depozitări de materiale refolosibile;

- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru un animal (max.2) de companie;

- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 6 - Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor și a camerelor de zi;

Art. 7 - Amplasarea față de drumurile publice

- conform cu situația existentă și cu cea propusă prin P.U.Z. ;

Art. 8 - Amplasarea față de aliniament

- conform cu situația existentă ;

Art. 9 - Amplasarea în interiorul parcelei

a. față de limitele laterale și posterioare

- conform cu situația existentă ;

b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform cu situația existentă ;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 - Accese carosabile

- conform cu situația existentă ;

Art. 14 - Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, distincte de cele carosabile, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

Art. 15 - Racordarea la rețelele existente

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor centralizate, sau realizarea de soluții temporare de echipare individuală cu avizul Agenției pentru protecția mediului, până la realizarea centralizată;

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV și a altor rețele de utilități; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a evita producerea gheții.

Art. 16 - Realizarea de rețele noi

- Se vor face în condițiile respectării avizului Agenției pentru protecția mediului; toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate

noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va asigura în mod special și evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua publică de canalizare pluvială

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform cu situația existentă ;

Art. 19 – Înălțimea construcțiilor

- conform situației existente (max. D+P+2 E+M sau P+3)

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor laterale în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- conform situației existente autorizate inițial;

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 22 - Parcaje

- nu se admite stationarea autovehiculelor în fata accesului în incintă;

- în cadrul fiecărei parcele se vor asigura parcări în garaje (în clădiri separate sau înglobate în clădiri) și locuri de parcare în aer liber;

- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de bază se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;

- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

Art. 23 – Spații verzi

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole perene sau de vară;
- în parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - art. 607, 608 și 609;

Art. 24 - Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.10 m;

FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ CM3

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI INDIVIDUALE DISPUSE PE ALINIAMENT (cu max. D+P+M sau D+P+1); Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor și un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile $\leq 30\%$.

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- clădiri individuale mici

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 - Utilizări permise

- locuințe individuale mici și spații mixte, mici locasuri de cult ;

Art. 3 - Utilizări permise cu condiții

- servicii profesionale din categoria celor liberale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să nu genereze transporturi grele și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții și să se considere că au o arie de servire de 250 metri, se admite mansardarea ulterioară numai a clădirilor parter sau demisol+parter, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfașurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- anexe gospodărești cu condiția realizării acestora din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foișoare, etc.);
- în zonele indicate cu riscuri de alunecare, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte cât și măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

Art. 4 – Interdicții temporare:

- în cazul unor construcții care nu se încadrează în seria utilizărilor permise enunțate anterior și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune nepoluantă (cum ar fi cele din categoria activităților liberale), ca regim de înălțime și aspect specificului zonei, **se vor întocmi P.U.D.-uri sau PUZ-uri** specifice (după caz);

Art. 5 – Interdicții permanente:

- locuințe colective ,

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, și/sau produc poluare.
- sunt de asemenea interzise activitățile de alimentație publică, funcțiuni agro-zootehnice, stații de întreținere și reparații auto, etc. spații productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care incomodează temporar sau permanent traficul;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de santier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru un animal (max.2) de companie;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 6 - Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor și a camerelor de zi;

Art. 7 - Amplasarea față de drumurile publice

- conform cu situația existentă și cu cea propusă prin P.U.Z. ;

Art. 8 - Amplasarea față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m. ;

Art. 9 - Amplasarea în interiorul parcelei

a. față de limitele laterale și posterioare

- Se va respecta distanța de min 2,0 m. față de limite;
- Pentru cazurile în care parcelele existente la data aprobării PUZ au front la stradă cuprins între 12,0-15,0 m., face excepție de la dimensiunea de mai

sus, una din cele două limite laterale, care poate fi de minimum 1,0 m.; în mod excepțional, pentru aceste loturi mai mici, potrivit legii, se va accepta și cuplarea calcanelor potrivit normelor legale;

- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 – 615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;

b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 - Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- în mod excepțional, în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.00 m și înălțime min. de 3,50 m;

Art. 14 - Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, distincte de cele carosabile, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

Art. 15 - Racordarea la rețelele existente

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor centralizate, sau realizarea de soluții temporare de echipare individuală cu avizul Agenției pentru protecția mediului, până la realizarea centralizată;

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV și a altor rețele de utilități; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a evita producerea gheții.

Art. 16 - Realizarea de rețele noi

- Se vor face în condițiile respectării avizului Agenției pentru protecția mediului; toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se

va asigura în mod special și evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua publică de canalizare pluvială

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform cu situația propusă prin P.U.Z.; suprafața minimă a unei parcele construibile este de 650 mp. iar frontul la stradă minim de 12,0 m.; fac excepție cazurile în care parcelele existente la data aprobării PUZ au o suprafață minimă de 500 mp. care este admisă.

Art. 19 – Înălțimea construcțiilor

- max. D+P+M sau D+P+1;

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor laterale în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă; nu se admit învelitori din tablă de aluminiu sau azbociment.

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 20%;

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 0,50 mp Adc/mp teren;

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 22 - Parcaje

- nu se admite stationarea autovehicolelor în fata accesului în incintă;

- în cadrul fiecărei parcele se vor asigura parcări în garaje (în clădiri separate sau înglobate în clădiri) și locuri de parcare în aer liber;

- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de bază se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în

interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;

- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

Art. 23 – Spații verzi

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole perene sau de vară;
- în parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - art. 607, 608 și 609;

Art. 24 - Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.10 m;

SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI CU DOTĂRI TEHNICE ȘI PLANTAȚII DE ALINIAMENT Culoare „verde”

Cuprinde: plantațiile de aliniament în lungul aleilor carosabile și pietonale, cu rol de protecție și de consolidare a versanților și spații verzi cu dotări.

Plantații de aliniament

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă verde cu plantații arboricole de aliniament.

Funcțiuni complementare: amenajări aferente organizării circulației, semnalizări, stații transport în comun, etc.

Reglementări:

Zona face parte din Domeniul public, urmând a fi amenajată de către viitorul administrator.

Zona spații verzi cu dotări

Funcțiunea dominantă a zonei: spațiu plantat public și dotări tehnico-edilitare care necesită amplasament pentru buna funcționare a ansamblului. Sunt admise spații plantate, scuaruri, spații libere pietonale. Condițiile de amplasare a dotărilor tehnico-edilitare se vor preciza prin documentațiile aferente de autorizare. Regimul maxim de înălțime admis al viitoarelor posibile construcții este cel de parter.

SUBZONA PENTRU ECHIPĂRI EDILITARE EXISTENTE Culoare „muștar”

Utilizarea funcțională: stație de distribuție a gazului.

Reglementări: se va respecta aliniamentul propus prin PUZ. Construcția de tip izolat este amplasată în parcela închisă perimetral cu împrejurimi transparente. Parcela va fi organizată conform cu cerințele de specialitate, reglementate prin documentația de autorizare a lucrărilor. Accesul în parcelă se face direct dintr-o cale publică, în interiorul parcelei sunt prevăzute spații de circulație necesare.