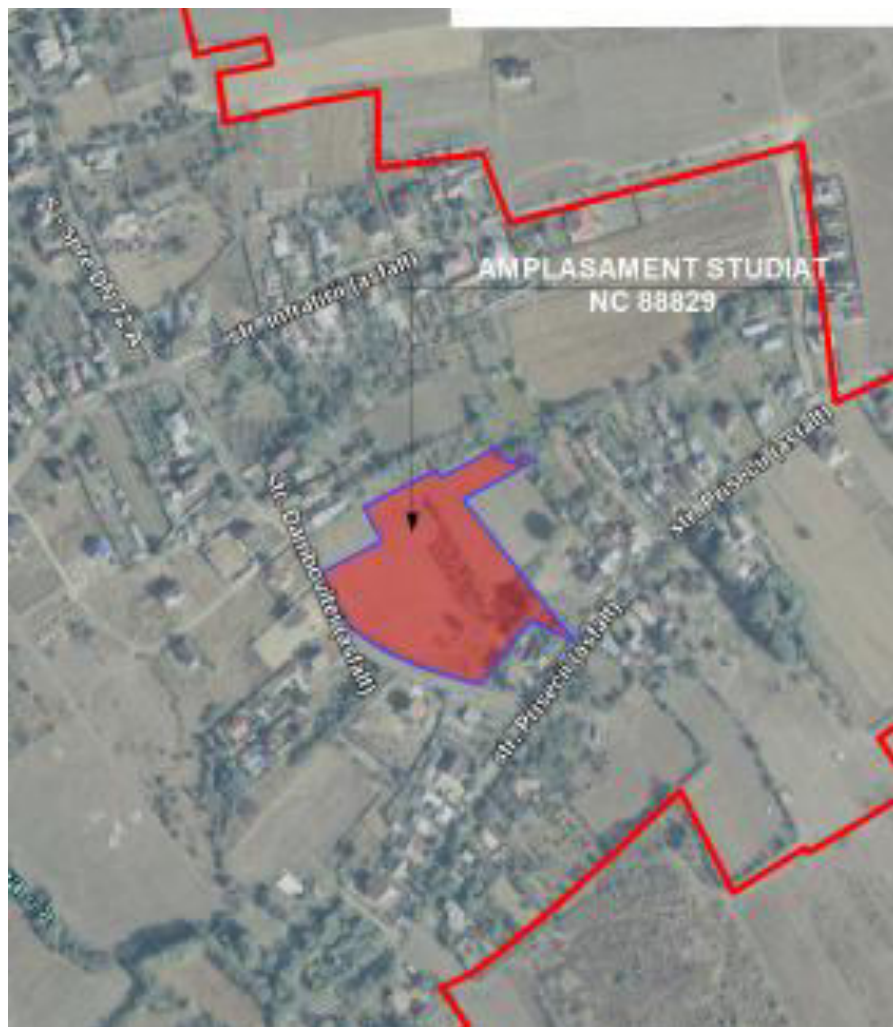


PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

“LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE”

județul DÂMBOVIȚA, Municipiul Târgoviște, strada Dambovitei, nr. 51, NC 88829



APRILIE 2025

V1R2 – varianta finala a documentatiei

PLAN URBANISTIC ZONAL**MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚ DÂMBOVIȚA****LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE****REGULAMENT DE URBANISM****BENEFICIAR: COBIANU MIHAIL****PROIECTANT GENERAL: API DESIGN MATASARU SRL****PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANUCA SRL****COORDONATOR URBANISM: urb. Iulia MĂRĂCINEANU****REDACTAT: arh. Anamaria GEORGESCU****DATA ELABORĂRII: APRILIE 2025**

CUPRINS

1. GENERALITĂȚI	3
1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU	3
1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU	3
1.3. APROBAREA RLU	3
1.4. DOMENIUL DE APLICARE	3
2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR.....	4
2.1. PRINCIPII GENERALE.....	4
2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.3. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR.....	7
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	8
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	10
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR.....	11
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	11
2.8. DISPOZIȚII FINALE.....	12
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	12
3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	12
4. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	19

1. GENERALITĂȚI

1.3. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specifice care reglementează domeniul:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR nr 525/27 iunie 1996, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Prezentul Regulament Local de Urbanism, după aprobarea PUZ va completa PUG-ul și RLU existente ale Municipiului Târgoviște
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000
- Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare
- Alte legi sau acte normative din domeniu

1.4. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU

Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru terenul cuprins în zona studiată și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente **PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, în Municipiul Târgoviște, județ Dâmbovița.**

Prin prezenta documentație se va lotiza terenul cu NC 88829 și se vor stabili indicatori urbanistici specifici pentru zona funcțională propusă de **L - zonă locuințe și funcțiuni complementare, cu următoarele subzone funcționale:**

- o Subzona CCr – căi de comunicație rutieră;
- o Subzona Sp – spații plantate cu rol recreativ destinat utilizării de către comunitatea asamblului rezidențial.

Astfel, prin prezenta documentație se solicită: lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale.

1.5. APROBAREA RLU

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Târgoviște, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea ulterioară a prevederilor prezentului PUZ și RLU se poate face numai cu respectarea legislației în vigoare și cu respectarea aceleiași proceduri de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.6. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită și delimitată conform planșelor care compun PUZ. Limita zonei studiate zonei este figurată în toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafața de teren care face obiectul PUZ măsoară **11.324,00 mp.**

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. PRINCIPII GENERALE

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu o suprafață de **11.324,00 mp**. Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în partea de Vest a Municipiului Târgoviște, în cartierul Priseaca.

Rolul Regulamentului local de urbanism

(1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza planurilor urbanistice zonale.

(2) Regulamentul local de urbanism stabilește și detaliază reguli de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, cu respectarea ansamblului de principii urbanistice cu caracter general cuprinse în RGU.

(3) Normele cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

(4) Prin prezentul Planul urbanistic zonal se stabilesc noi reglementări urbanistice cu privire la zonarea funcțională, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea și amplasarea construcțiilor. Acestea vor fi doar detaliate la nivelul zonei și subzonelor funcționale propuse, respectiv **L - zonă locuințe și funcțiuni complementare, cu următoarele subzone funcționale:**

- o **Subzona CCr – căi de comunicație rutieră;**
- o **Subzona Sp – spații plantate cu rol recreativ destinat utilizării de către comunitatea asamblului rezidențial.**

Domeniul de aplicare

(1) RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în zona studiată, respectiv în **L - zonă locuințe și funcțiuni complementare**.

(2) Prezentele prevederi, condiții și permisiuni sunt valabile numai pentru zona studiată în vederea:

- autorizării directe a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora;
- întocmirii temelor de proiectare a investițiilor proprii administrației publice locale cât și persoanelor juridice private;
- stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiată;

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

În zona studiată nu există terenuri extravilane.

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenul studiat în suprafață totală de 69.712,00 mp categoria de folosință arabil în intravilan, este amplasat în intravilan, într-o zonă reglementată urbanistic prin Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște cu zona funcțională LMr - Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,0 m), U.T.R. nr. 38, care prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 400/29.11.2024, art. 6 "Pentru parcelele de teren care au destinația conform PUG și RLU de LMr1, LMr2 se permite corelarea indicatorilor urbanistici cu indicatori urbanistici aprobați pentru subzona LMu1 de la nivelul Municipiului Târgoviște, astfel: POT = 35%, CUT 1.0, Nr. Niv. = 2, Hmax. = 10,0 m.

Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forestieră.

Resursele subsolului

- (1) Terenul care face obiectul PUZ are o formă neregulată, având acces din drumurile publice.
- (2) În prezent, pe amplasament nu există construcții, în vecinătatea acestuia existând doar locuințe individuale aflate în intravilan.

Resurse de apă

- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al AN Apele Române SGA și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (4) Amplasamentul studiat se află în Bazinul hidrografic Argeș - Vedea.
- (5) Terenul "nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare".

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) Amplasamentul studiat nu se află în incidența zonelor cu valoare peisagistică și nu intră sub incidența zonelor naturale protejate.
- (2) Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei. Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție.
- (3) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru zona funcțională propusă.

Zone construite protejate

Terenul studiat nu este amplasat în zona de protecție a monumentelor istorice.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PRIVAT

- (1) **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor** pe terenurile agricole din intravilan se supune art. 3 din RGU, precum și a altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul valabilității documentației.
- (2) Realizarea oricărei construcții subterane sau supraterane, în zona studiată, va avea la baza un referat geotehnic.
- (3) **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.**

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Se vor lua măsuri de plantare vegetație înaltă periferică și se interzice tăierea acestora, cu excepția celor pentru regenerarea plantațiilor.

2.2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

(1) **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă și se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU.**

În sensul art. 10 din RGU, prin riscuri naturale se înțelege : alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, zone inundabile și altele asemenea delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri naturale sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale.

Utilizări permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în art. 10, alin. 2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate după caz.

Utilizări interzise :

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU.

(2) **Autorizarea executării construcțiilor care prin natura lor și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, conform art. 12 din RGU, pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform legii.** Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministerelor cu competențe în domeniul industriei și resurselor, agriculturii, apelor, pădurilor, protecției mediului, sănătății, lucrărilor publice, transporturilor, dezvoltării, apărării naționale sau al internelor.

(3) **Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, conform art.14 din RGU.**

(4) **În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.**

(5) **Autorizarea executării construcțiilor se face, conform prevederilor art. 15 din RGU, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită în Anexa 2 la RGU.**

(6) **Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituită servitutea de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU.**

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național sau local privind : prospecțiunile și explorările geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de cursuri de apă, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime, clădirile și terenurile necesare locuințelor sociale și a altor obiective sociale, de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, administrație publică și pentru autoritățile judecătorești, salvare, pompieri, apărarea țării, ordine publică și siguranța națională, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și științifice, a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren).

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

2.3. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

(1) ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform **art. 17 din RGU** autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cu respectarea Anexei nr. 3 din RGU.

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

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale mediului ambiant din spațiile închise;
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

➤ **Construcții și amenajări sportive**

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

➤ **Construcții de agrement**

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

➤ **Construcții de turism**

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

(2) REGULI DE AMPLASARE FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform **art. 18 din RGU**, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 7/30/2010.

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

(3) REGULI DE AMPLASARE FAȚĂ DE ALINIAMENT

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23 din RGU**.

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(4) AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se face conform **Planșei 04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile **art. 25 din RGU**.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Numărul și configurarea acceselor carosabile și pietonale se determină conform Anexei nr. 4 din RGU.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări premise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. 2, art. 25 din RGU.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale.

➤ Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, în conformitate cu prevederile **art. 26 din RGU**.

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform **art. 27** din **RGU**.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Notă: potrivit prevederilor *RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată, art.28, alin. (2): lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică, se suportă în întregime de investitorul privat. Conform prevederilor Legii 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.22, lit. f) efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor de infrastructură tehnico – edilitară aferente asamburilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.*

2.5.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **RGU**.

(1) 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.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.5.3. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Tipurile de proprietate publică a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 29** din **RGU**.

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**(1) PARCELAREA se supune prevederilor art. 30 din RGU.**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(2) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor art. 31 din RGU.

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

(3) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor art. 32 din RGU.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**2.7.1 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE se face cf. art. 33 din RGU.**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Conform Anexa 5 - privind Parcaje, a Regulamentului General de Urbanism - HG 525/1996, se vor avea în vedere:

5.11 pentru construcții de locuințe:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;

Pentru amplasamentul studiat există posibilitatea amenajării a câte 2 locuri de parcare / lot , rezultând = 38 de locuri de parcare.

2.7.2 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE se face cf. art. 34 din RGU.

(1) Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea RGU, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbori ornamentali, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

(2) Se vor delimita din punct de vedere al amenajărilor peisagere, parcurile, scuarurile, sensurile giratorii, zonele pietonale și spațiile verzi aferente drumurilor publice astfel încât acestea să răspundă nevoilor locuitorilor.

2.7.3 REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI se face cf. art. 35 din RGU.

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.8. DISPOZIȚII FINALE

Autorizarea directă se face cf. **art. 36 din RGU.**

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Destinația unui teren sau a unei construcții se face cf. **art. 37 din RGU.**

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Organele administrației publice competente se face cf. **art. 38 din RGU.**

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul Regulament de urbanism aferent PUZ se reglementează zona - **L - zonă locuințe și funcțiuni complementare, cu următoarele subzone funcționale:**

- o Subzona CCr – căi de comunicație rutieră;
- o Subzona Sp – spații plantate cu rol recreativ destinat utilizării de către comunitatea asanblului rezidențial.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

L - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

3.2 PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

3.2.1 CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare subzonă funcțională, prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

CAP. 1 GENERALITĂȚI**CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR****(1) FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei :****L - zonă locuințe și funcțiuni complementare****UTILIZĂRI ADMISE :**

- locuințe și anexe gospodărești ale acestora (garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri, pătule, magazine, depozite, sere, solarii și alte asemenea). În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foișoarele și alte asemenea.
- dotări comerciale și servicii, de mici dimensiuni, inclusiv mici activități productive tradiționale nepoluante (atelieri manufacturiere) sau agricole de subzistență, cabinete medicale individuale, cabinete de avocatura, birouri notariale, birouri de consultanță, de arhitectură și cadastru, mici magazine locale, organizații profesionale, etc.
- dotări locale pentru cult, cultură, turism (agroturism) de mici dimensiuni.
- spații verzi plantate, alei pietonale și carosabile, trotuare, spații parcare, utilități, etc.
- se admit micro – obiective tehnico – edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, pompe de căldură de dimensiuni mici, etc.; toate aceste obiective vor deservei exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- alei de circulație interioară, vegetație de protecție, împrejmuirea proprietății, activități de gospodărie comunală – platforme pre colectare deșeuri și echipamente edilitare, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente – branșamente, hidranți de incendiu, platforme colectare selective a deșeurilor menajere și a deșeurilor medicale, iluminat exterior, cișmele apă potabilă;
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență;
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe căldură, minieoliene, etc.);
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. – după caz);
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.;
- împrejurimi despărțitoare și perimetrare;
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

Subzona Sp – spații plantate cu rol recreativ destinat utilizării exclusive de către comunitatea ansamblului rezidențial.

Parcelele identificate nr. 10 și 21 se vor amenaja ca spații plantate cu rol recreativ, destinate utilizării de către locuitorii ansamblului rezidențial.

Aceste spații au caracter de utilitate comună privată și nu constituie spații verzi publice în accepțiunea Legii nr. 24/2007, ci reprezintă dotări complementare ansamblului rezidențial, având rolul de a asigura calitatea mediului construit și confortul locuitorilor.

UTILIZĂRI ADMISE :

- plantații de aliniament;

- mobilier urban (jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole și altele asemenea), fântâni arteziene, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă;
- amplasare rastel pentru biciclete;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport în aer liber și acoperite;
- foisoare, leagăne;
- grădini pentru legume, solarii, sere de mici dimensiuni, plantații de pomi fructiferi
- sisteme de irigații;
- se permite străpungerea acestora cu alei carosabile și pietonale;
- realizarea de rețele tehnico-edilitare subterane (excepție iluminat public).

CCr – căi de comunicație rutieră – drumuri

UTILIZĂRI ADMISE :

- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice;
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament;
- stații de transport în comun adiacente drumurilor, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea);
- refugii și treceri de pietoni;
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei;
- semnalizare rutieră și panouri publicitare;
- mobilier urban (coșuri de gunoi, iluminat public, etc.);

L - zonă locuințe și funcțiuni complementare

(2) UTILIZĂRI INTERZISE:

- este interzisă orice construcție și amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității zonei studiate.
- este interzisă autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare sau care prezintă riscuri tehnologice grave, de exemplu:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale refolosibile, toxice sau periculoase;
 - construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor toxice, poluante;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - construcții generatoare de trafic greu sau construcții generatoare de poluare;

- orice tip de construcție sau activitate care nu se încadrează în specificul zonei.
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

Sp – spații plantate cu rol recreativ destinat utilizării exclusive de către comunitatea asamblului rezidențial.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare și care nu sunt prevăzute la utilizări admise cu/fără condiții;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate.

CCr – căi de comunicație rutieră – drumuri

(3) UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.
- orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru modernizare.

L - zonă locuințe și funcțiuni complementare

(4) UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII :

- locuințele de serviciu sau pentru eventuali vizitatori vor avea o pondere de maxim 30% din aria construită desfășurată maxim admisă pe parcelă;
- se admit funcțiuni complementare (comerciale, de prestări servicii, mici activități manufacturiere, etc), cu condiția ca suprafața construită să fie maximum 10% din suprafața totală construită, să nu genereze transporturi grele sau vibrații, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- construirea de pensiuni/agropensiuni noi sau conversia locuințelor pentru această funcțiune, cu condiția asigurării spațiilor verzi și a locurilor de parcare în incinta proprie (1 loc parcare/cameră de cazare);
- semnalistică, panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase cu condiția ca amplasarea acestora să nu constituie sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și fără a depăși limitele acestora.
- Panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul autovehiculelor de intervenție pe proprietăți.
- spațiile de recreere și sport vor fi complementare funcțiunii de bază.
- în zonele de protecție ale drumurilor și infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului / administratorului acestora.
- în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (prăbușirea malurilor excavației) utilizarea se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/95 republicată, a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor.
- se admit construcții pe terenurile expuse la alunecări, eroziuni, cu condiția eliminării factorilor prin lucrări specifice: desecări, compactări, taluzări, consolidări, înierbări, plantări, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau de alte organisme interesate, după caz.

Subzona Sp – spații plantate cu rol recreativ destinat utilizării exclusive de către comunitatea asamblului rezidențial.

(5) UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

(5) CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚĂ, FORMĂ, DIMENSIUNI)

Activitatea propusă va ocupa integral parcela proprietate privată.

(6) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor, în funcție de destinația acestora se va face astfel încât să respecte distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative, Ordin MS 119/2014.
- Preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție impunerea unor servituți se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grijă celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară.

(7) ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

În interiorul parcelelor, locuințele se vor amplasa pe direcția nord – vest și sud – est.

(8) AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE: se va face ținând cont de art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de protecție și siguranță.

Amplasarea față de aliniamentul parcelelor se face ținând cont de:

- necesitățile funcționale ale drumurilor publice propuse pe amplasament;
- asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare;
- asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențial de risc și/sau de poluare.
- rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare;
- parcaje, accese, locuri de întoarcere care să asigure manevrele de întoarcere (dacă e cazul) în interiorul parcelei.

(9) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerile impuse în planșele "Reglementări urbanistice – zonificare - etapa 1" astfel :

- retragere edificabil propus la minim **2,0 m** față de aliniamentul cu drumul propus;

(10) ACCESE CAROSABILE: conform art. 25 și Anexă nr. 4 din RGU.

- Accesul carosabil și pietonal se va face direct din spațiul public al drumului de exploatare DE propus pentru amenajare, din strada 352, respectiv din strada 64, printr-o serie de drumuri propuse pe amplasament.
- Platformele carosabile din incinta dezvoltate vor avea o lățime de minim 3,0 m și vor asigura câte 2 locuri de parcare pentru fiecare lot în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va face în locurile special amenajate, în afara zonei drumurilor.

(11) ACCESE PIETONALE: conform art. 26 din RGU.

Au fost propuse spații destinate circulației pietonale în incintă, concepute corespunzător caracteristicilor acestor tipuri de construcții;

(12) REGULI CU PRIVIRE ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

- soluțiile tehnice de echipare cu utilități sunt prezentate în planșa "Reglementări echipare tehnico - edilitară";
- obiectivul de investiții propus presupune branșarea la utilități.

(13) ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se propune realizarea de locuințe cu regim maxim de înălțime P+2, H maxim = 10,0 m;

Înălțimea maximă admisă se măsoară de la cota terenului natural pe care se va amplasa clădirea până la cel mai înalt punct al construcției.

Pentru echipamente tehnice (stâlpi de iluminat) nu se prevede o înălțime maximă.

(14) ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrate în contextual arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spirit local;
- clădirile se vor realiza numai din material durabile și finisaje de calitate, iar la amenajările ambientale – se va ține cont de specificul local;
- nu se admit excese ornamentale la acoperișuri și finisajele fațadelor;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- sunt interzise materialele stălcitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș;
- se interzice azbocimentul și tabla strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- zidurile de sprijin/parapeții/ bordurile se pot placa cu piatră naturală de același tip cu cea folosită la placarea soclurilor;
- tâmplărie : lemn stratificat, PVC, aluminiu – cu geam simplu, clar sau fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încreștături;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

(15) **INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE AI CONSTRUIRII** : conform art. 15 și conform planșei “Reglementări urbanistice-Zonificare”.

L - zonă locuințe și funcțiuni complementare

- POT = 35 %;
- CUTmax = 1,0

Subzona Sp – spații plantate cu rol recreativ destinat utilizării exclusive de către comunitatea asamblului rezidențial.

- POT = 5%
- CUTmax = 0,05

CCr – căi de comunicație rutieră – drumuri

- POT = nu se prevede
- CUTmax = nu se prevede

(16) **PARCAJE** : conform art. 33, Anexa nr. 5 din RGU și conform planșei “ Reglementări urbanistice - Zonificare ”.

Prin soluția urbanistică propusă s-a stabilit o zonă destinată parcării autovehiculelor, în afară spațiilor publice.

Platformele destinate parcării se vor amenaja pentru fiecare clădire și funcțiune în parte – 38 locuri de parcare.

(17) **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE** : conform art. 34, Anexei nr. 6 din RGU și conform planșelor “Reglementări urbanistice - Zonificare”.

- Terenul liber rămas în afară suprafeței amenajate cu construcții, circulații, parcaje, va fi amenajat cu spații verzi în proporție de aproximativ 35,00% din suprafață totală a parcelei care face obiectul PUZ.

- Loturile de teren nr. 10 și 21 propuse în prezenta documentație vor fi amenajate ca SP - spații plantate cu rol recreativ destinat utilizării exclusive de către comunitatea asamblului rezidențial. Aceste spații au caracter de utilitate comună privată și nu constituie spații verzi publice în accepțiunea Legii nr. 24/2007, ci reprezintă dotări complementare asamblului rezidențial, având rol de a asigura calitatea mediului construit și confortul locuitorilor.

(18) ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente/ decorative sau semiopace, vor avea înălțimea de max 2.00 metri din care pot avea un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu/plantații înalte decorative;
- În situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn;
- spre limitele laterale și posterioare împrejmuirile pot fi opace sau transparente cu înălțimea de max 2.00 metri
- 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 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice porțile de intrare pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă;
- nu sunt premise excесе ornamentale sau vopsirea în culori țipătoare (stridente).

4. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul regulament este aplicabil pentru zona - **L - zonă locuințe și funcțiuni complementare, cu următoarele subzone funcționale:**

- Subzona CCr – căi de comunicație rutieră;
- Sp - spații plantate cu rol recreativ destinat utilizării exclusive de către comunitatea asamblului rezidențial

Proiectant General:

API DESIGN MATASARU SRL

Proiectant de specialitate:

URBANUCA SRL

Coordonat,

urb. Iulia Mărcineanu

Redactat,

Arh. Anamaria Georgescu