

# **ELABORARE PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Sat Cocani, Comuna Crevedia, UTR nr. 4, T 9, P 66 /1/3, P 66/1/4 , Nr.Cad.-87660**

**Beneficiar: S.C. BUBU CONS S.R.L.**

**Proiectant: S.C. ARCHITECTURE S.R.L. Târgoviște**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**1.1.** Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajării teritoriului.**

**1.2.** Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivitaților, respectiv protecția proprietății private si apărarea interesului public.

**1.3.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local.

**1.4.** Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

**1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare inițială. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborata initial.**

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si intercondiționările generate de aceasta.

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**2.1.** Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legisi alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajării teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltării durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr.350/2001**, revizuită și completată;
- **Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016);
- **Legea nr. 50 / 1991** privind autorizarea executării constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata);
- **Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata)** privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996 (republicata);**

- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 42 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Codul civil;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr.525/1996;
- **Hotarârea de Guvern nr. 101 / 03.04.1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila;
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994 / 2018** cu referire la Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ghidul privind metologia de aprobare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarearegulementelor locale de urbanism**, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 21 / N / 10.04.2000;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;
- **Legislatia actuala in vigoare**, complementara urbanismului si amenajarii teritoriului.

### 3.DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**3.1. Tema-program** întocmită de către beneficiar și proiectant, vizează elaborarea unei solutii de organizare urbanistica, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor constructiilor si amenajarilor specifice privind realizarea obiectivului denumit "**Lotizare teren pentru construire locuinte**" (conform P.U.G. aprobat prin - - H.C.L. Nr. 65 din 30.09.2008, prelungit prin H.C.L. Nr. 54 din 30.08.2018, prelungit prin H.C.L. Nr. 58 din 09.10.2020: functiunea dominanta este Zona L1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLMENTARE-EXTINDERE P+1, P+2 (UTR4)

Beneficiarul a solicitat elaborarea unei documentatii de urbanism, Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent pentru un teren intravilan, categoria de folosinta arabil in **suprafata de 43 307 mp**, situat in sat Sat Cocani, Comuna Crevedia, UTR nr. 4, T 9, P 66 /1/3, P 66/1/4 , Nr.Cad.-87660

Suprafata studiata in prezenta lucrare are o suprafata de 43 307 mp, este proprietate privata, beneficiarul lucrării fiind **S.C. BUBU CONS S.R.L.** conform contract de vânzare-cumpărare nr. 3846 / 05.08.2021.

**Terenul este neconstruit, imobilul este liber de orice sarcini.**

În acest context s-a solicitat, prin Certificat de urbanism nr. 156 / 07.04.2023, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal**, care sa cuprinda reglementari specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la : organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor, masuri de protectie a mediului, permisiuni si restrictii incluse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

## II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

**1. Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare; zonele functionale sunt evidentiatare in planșa nr. 3.1 - "Plan propuneri reglementări urbanistice - zonificare".

**2. Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, având functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

**3.** Teritoriul studiat este împartit in urmatoarele zone functionale :

### II.1. ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Li

#### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona pentru locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

**Li – subzona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu.**

Subzona Li este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

#### SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat și anexe gospodărești aferente acestora;

*Spațiile destinate funcțiuni tehnico - edilitare se vor transforma în zona pentru locuințe si funcțiuni complemetare când ansamblul rezidential va fi branșat la sistemele de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere ale comunei și se vor supune reglementărilor urbanistice specifice zonei pentru locuințe si funcțiuni complemetare.*

*Pentru viitoarele operațiuni cadastrale (alipiri sau dezmembrări), în condițiile respectării prevederilor de constructibilitate stabilite în RGU nr. 525/1996 si in prezentul RLU, reglementările urbanistice (POT, CUT, etc) aplicabile loturilor inițiale se vor aplica și loturilor nou create.*

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (ateliere de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție și alte activități specifice comunei), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC (arie desfășurată construită) și 80 mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu aibă program prelungit peste orele 22.00

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

### ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

În cazul de față, **aliniamentul** parcelei față de **drumul de exploatare DE 68** se retrage 2,50 m față de aliniamentul existent.

- Pentru loturile amplasate la drumul de exploatare DE 68, regimul de aliniere va fi de minim 3.00 metri față de aliniamentul propus;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Propunerea zonei edificabile, se va face prin retrageri astfel:

- la distanța de 3.00 m față de limita **nordică** a parcelei;
- la distanța de 3.00 m față de limita **sudică** propusă a parcelei
- la distanța de 3.00 m față de limita **estică** a parcelei.
- la distanța de 3.00 m și 10.50 m față de limita **vestică** a parcelei,

**Edificabilul (suprafața edificabilă)** reprezintă suprafața componentă a unei parcele în interiorul căreia pot fi amplasate construcții în condițiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicilor urbanistici propuși.

BENEFICIAR : S.C. BUBU CONS S.R.L. – Comuna Razvad, Judet Dambovita

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.1** - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", se va face prin retrageri astfel:

Alinierea si retragerile minime obligatorii genereaza zona edificabilului pentru constructiile propuse (zona maxima construabila pe parcela).

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind distantele minime obligatorii fata de limitele laterale (astfel incat scurgerea apelor meteorice sa nu incomodeze vecinatatile si ele sa se faca pe proprietatea beneficiarului) si limita posterioara a parcelei, normele de protectie contra incendiilor, normele de insorire si iluminat natural.

#### **ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA**

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create ;

#### **ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL**

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal.

#### **ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Localitatea Crevedia dispune de un sistem de canalizare pentru apele uzate menajere sistem ce încă nu a fost pus în funcțiune.
- După recepționarea și punerea în funcțiune a sistemului de canalizare centralizat amplasamentul va fi recordat la acesta.
- Apele pluviale din zonă vor fi conduse liber prin rigole si gaigere pe spațiile verzi din incintă.

#### **ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona Li este de 370 mp, și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

##### **Li - LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- Regimul maxim de înălțime admis este P+2 ;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 9 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 12 m.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în funcție de destinația acestora;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

BENEFICIAR : S.C. BUBU CONS S.R.L. – Comuna Razvad, Judet Dambovita

- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, sau exclusiv în pantă sau terasă;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;
- se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

## **ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
**POT<sub>maxim</sub> = 35,00%**
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)  
**CUT<sub>maxim</sub> = 1,05**

## **ARTICOLUL 13 - PARCAJE**

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m<sup>2</sup> suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie.

## **ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI**

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp.

## **ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m; În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

## II.2. ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

IS

### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona IS se menține pentru parcelele cu această funcțiune și a fost propusă acolo unde sunt tendințe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent, în care se regăsește locuirea individuală.

Prin propunerea acestui sistem polinuclear se urmărește creșterea gradului de acoperire și accesibilitate a dotărilor și serviciilor publice și scăderea dependenței față de transportul cu autovehicule proprii. Simultan, prin încurajarea utilizării mixte a parcellarului se stimulează dezvoltarea economiei locale – deziderat pentru dezvoltarea durabilă a localității).

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel administrativ – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, foruri;
- construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate, creșe;
- construcții de cultură;
- construcții de cult;
- construcții de sănătate;
- construcții financiar – bancare, asigurari;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul, mall, super-market;
- comerț cu materiale de construcții și instalații;
- parcaje, autobaze;
- spălătorii auto; service auto; stații alimentare cu carburanți;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri.
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații comerciale sau



pentru profesii liberale.

## **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de în urma obținerii Autorizației de Mediu.

*Pentru viitoarele operațiuni cadastrale (alipiri sau dezmembrări), în condițiile respectării prevederilor de construibilitate stabilite în RGU nr. 525/1996 și în prezentul RLU, reglementările urbanistice (POT, CUT, etc) aplicabile loturilor inițiale se vor aplica și loturilor nou create.*

## **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Locuire colectivă;
- activități industriale;
- unități agricole;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI**

În cazul de față, **aliniamentul** parcelei față de **drumul de exploatare DE 68** se retrage 2,50 m față de aliniamentul existent.

- Pentru loturile amplasate la drumul de exploatare DE 68, regimul de aliniere va fi de minim 3.00 metri față de aliniamentul propus;

### **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Propunerea zonei edificabile, se va face prin retrageri astfel:

- la distanța de 3.00 m față de limita **nordică** a parcelei;
- la distanța de 3.00 m față de limita **sudică** propusă a parcelei
- la distanța de 3.00 m față de limita **estică** a parcelei.
- la distanța de 3.00 m și 10.50 m față de limita **vestică** a parcelei

- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.1** - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", se va face prin retrageri astfel:

BENEFICIAR : S.C. BUBU CONS S.R.L. – Comuna Razvad, Judet Dambovita

- Alinierea si retragerile minime obligatorii genereaza zona edificabilului pentru constructiile propuse (zona maxima construibila pe parcela).

- Se vor respecta prevederile Codului Civil privind distantele minime obligatorii fata de limitele laterale (astfel incat scurgerea apelor meteorice sa nu incomodeze vecinatatile si ele sa se faca pe proprietatea beneficiarului) si limita posterioara a parcelei, normele de protectie contra incendiilor, normele de insorire si iluminat natural.

#### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE O PARCELĂ**

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.).

#### **ARTICOLUL 7 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA**

Accesul autovehiculelor pe parcela din spațiul public se va face prin intermediul drumului de servitute. La intrarea pe drumul de servitute fluxurile pietonale vor traversa perpendicular firul caii de circulație.

#### **ARTICOLUL 8 - ACCESUL PIETONAL**

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura din spațiul public pietonal prin intermediul drumului de servitute.

#### **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje trebuie să fie situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit.

- Pentru parcelele din zona studiată dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și RGU în funcție de specificul fiecărei construcții.

#### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P+1E;

- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 8 m.

- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 11 m.

#### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente, la renovarea sau repararea acestora.

Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin

simplitate și discreție cu arhitectura tradițională a comunei. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura la modă în momentul construirii.

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem etc.);
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).

Prevederile referitoare la materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:

- Materiale permise: tencuială aplicată pe cărămidă; pereti tip cortina din materiale metalice și sticla, placi aluminiu compozit, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- Materiale interzise: placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic, pictură sau mozaic pe întreaga fațadă, beton aparent, materiale plastice, finisaje metalice strălucitoare etc..
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în culori stridente.

## **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, asigurându-se posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații, noile clădiri fiind echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de video comunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale.
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor.

## **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă, între aliniament și linia de aliniere a clădirilor, vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă.
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și în așa fel încât să nu acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,20 m – transparente și dublate de gard viu iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, putând fi opace (beton amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere etc.

## ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
**POT<sub>maxim</sub> = 50,00%**
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)  
**CUT<sub>maxim</sub> = 1,00**

## II.3. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA CCr

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

**CCr** - Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se face în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**CCr** - Se admit următoarele funcțiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

## **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea drumului de exploatare sau realizarea străzilor propuse;
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare.
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, se interzic:
  - depozitări de materiale degradate;
  - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate;
  - gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc..

Intocmit,  
arh. Arh. Dan Nițescu