

REGULAMENT DE URBANISM

CAP. I - PRESCRIȚII GENERALE

1.DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică pe teritoriul format din loturile IE 108193, IE108194 și IE108195 - UAT 23 August, teritoriu pentru care se fac propuneri de trecere în categoria intravilan curți-construcții, constituirea unui perimetru reglementat urbanistic cu funcțiuni de locuire, sportive și de agroturism.

2.CONDIȚII DE APLICARE

2.1. Prezentul Regulament modifică prevederile Regulamentului General de Urbanism PUG.

2.2. Prevederile Regulamentului permit autorizarea directă cu excepția situațiilor în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu – fie menționate, fie determinate în procedura de obținere a autorizației de construire.

2.3 În perimetrul reglementat, în cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, precum și în situațiile menționate explicit, prezentul Regulament va fi detaliat sau adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice de Detaliu, realizate și aprobate conform legii.

2.4. În baza art. 56¹ din Legea 350/2001, prezentul PUZ exclude de la aplicarea reglementarilor propuse toate acele loturi pe care, la momentul aprobarii, exista construcții realizate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea autorizatiei de construire.

De asemenea, sunt excluse de la aplicarea regulamentului puz loturile pentru care proprietarii si-au exprimat dezacordul. Acestea vor putea beneficia de aplicarea regulamentului numai dupa exprimarea acordului in forma autentica.

3.DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

3.1 În cazul comasărilor de parcele care depășesc 10.000 mp se va reface prezentul PUZ, în condițiile legii. Nu sunt permise dezmembrările în loturi mai mici de 150 mp și în loturi care au deschidere la stradă mai mică de 8,00m, loturi fără acces la drumurile publice sau la servituțile comune.

4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

4.1. Definirea (UTR) este făcută în funcție de trei parametri:

- Funcțiunile dominante și caracterul funcțional unitar al UTR;
- Regimul de construire (continuu, discontinuu) ;
- Înălțimea maximă admisă.

4.2 Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință :

- a) „UTR TL1” – funcțiuni de locuire individuală și/sau colectivă în imobile de înălțime mică
- b) „UTR SP” – zona pentru activități sportive, loisir, activități comune

I. DESCRIERE

a. Delimitare - parte din lotul IE 108194

UTR TL1 are o suprafață de 8076 mp.



b. caracteristici:

- mod de construire izolat sau cuplat pe loturi de circa 800-1000 mp
- poate fi amenajat sub formă patrimonială și arhitecturală de condominiu

c. agresiuni: reducerea distanței dintre clădiri la mai puțin de 6,00 metri, reducerea spațiilor plantate, fragmentarea prin lotizări sub 500 mp, clădiri ce depășesc înălțimea maximă la cornișă specificată în Regulament.

d. valoare: zonă cu ambianță peisageră, cu spații plantate și distanțe de intimitate între clădiri.

e. grad de protecție: mediu. Nu sunt permise clădiri cu mai mult de 16 unități de tip apartament; nu este permisă reducerea distanței de 6,00 m dintre clădiri învecinate între fațadele cu camere de locuit.

f. intervenții:

-intervențiile (solicitările) vor fi direcționate către modul de construire prescris în planșele din prezentul PUZ și cu respectarea listelor de funcțiuni.

-Este permisă comasarea a mai mult de doua parcele, dar nu mai mult de 3000 mp. La operațiuni de dezmembrare/alipire în scopul construirii, divizarea in parcele mai mici de 250 mp nu este recomandată, iar dezmembrarea în parcele mai mici de 150 mp nu este permisă.

-sunt permise intervenții pe domeniul public care îmbunătățesc condițiile existente: iluminat public, amenajări de spații verzi, construcții noi sau interventii la constructiile existente conform prezentului PUZ.

-la faza AC, parcările ce deserveșc activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993.

Aleile **carosabile** de servitute vor avea minim 3,80 m lățime.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise: locuire individuala si colectivă permanentă în imobile de dimensiuni mici (vile de apartamente, condominiu, locuire semicolectivă)

b. utilizări admise cu condiționări: cazare turistică sau de tranzit, locuințe de vacanță, – cu condiția de a asigura locurile de parcare în interiorul proprietății și cu respectarea recomandării de a amplasa aceste funcțiuni la etajele superioare.

c. utilizări interzise: activitati productive poluante, constructii provizorii de orice natura, depozitare en-gros, depozitare de material refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane, activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenuri vizibile din circulatii publice, autobaza, statii de intretinere/spălătorii auto, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele invecinate

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: este permisă comasarea a mai mult de două parcele, dar nu mai mult de 3000 mp. La operațiuni de dezmembrare/alipire în scopul construirii, divizarea in parcele mai mici de 250 mp nu este recomandată, iar dezmembrarea în parcele mai mici de 150 mp nu este permisă.

Sunt considerate construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minima in alte zone	
	S (mp)	Front (m)	S (mp)	Front (m)	S (mp)	Front (m)

insiruit	150	8	250	10	150	8
cuplat	200	12	300	12	250	12
izolat	200	12	350	14	300	14
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 05 mp	Reducere cu 25% pt fiecare fatada	Reducere cu 05 mp	Reducere cu 25% pt fiecare fatada

Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0 metri**; **Parcelile care îndeplinesc condițiile de dimensiuni și suprafață minimă, dar nu și orientarea, se vor studia prin PUD pentru rezolvarea accesului, a retragerilor față de limitele posterioară și laterale, a relației cu vecinătățile.**

În cazul aplicării Legii 33 /1994, se va urmări ca, în cazul în care, prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă.

În cazul în care un proprietar este de acord să cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensații urbanistice, care vor fi stabilite de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și aprobate de Consiliul Local.

Pentru parcelele construite se mențin condițiile existente până la solicitarea unor intervenții, cu respectarea opțiunilor prevăzute de Lege.

Intervențiile asupra POT, CUT și RMH sunt posibile numai dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului specificate în prezentul Regulament.

b. amplasarea față de aliniament:

La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din prezentul PUZ;

- Retragere de la aliniament: minim 5,00 m

c. alinierea laterală și posterioară.

- retrageri laterale și posterioare: minim 3,00 m sau asigurarea distanței de minim 6,00 m între două clădiri de locuit/cazare de pe loturi învecinate.

- balcoanele, bovindourile, etajele în consolă nu vor depăși limitele edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă.

- pe o parcelă mai mare de 1500 mp se pot construi mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; este recomandat ca orice corp de clădire, cu excepția anexelor și garajelor, să aibă o arie construită $AC_{minima} = 50.0$ mp; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren în cazul fațadelor cu camere de locuit, dar nu mai puțin de 6,00 m

- consolele, balcoanele și bovindourile nu vor depăși limitele edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor de la limitele de proprietate

- organizarea parcelei și modul de dispunere a clădirilor pe aceeași parcelă se stabilesc prin PUD elaborat și aprobat în condițiile legii.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accesuri:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct

sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0metri latime; Recomandat – 3,80metri.

- accesele vor fi de regulă amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă. **Amenajarea de locuri de parcare aliniate și accesibile din stradă, pe o adâncime de 5,00 m în interiorul proprietății, nu se consideră acces în incintă.**

b.staționarea autovehiculelor:

Parcările ce deserveșc activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, doar în interiorul proprietății.

Prezentul PUZ propune ca obligativitatea asigurării locurilor de parcare în interiorul proprietății să fie aplicată doar funcțiunilor de tip rezidențial (permanent sau de vacanță) și a celor de cazare turistică. Pentru funcțiunile comerciale, servicii și alimentație publică, nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pe terenul proprietate, acestea urmând a fi rezolvate în alte zone, în condiții legale.

c. condiții de echipare edilitară:

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau ale condominiului;
- la cladirile dispuse pe aliniamentele aleilor private, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

d. spații libere și plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie la fațadă, cuprinse în terenul rezultat din retragerea de la aliniament. Acolo unde pe retragerea de la aliniament sunt amenajate locuri de parcare, se vor folosi soluții ecologice și/sau plante decorative în alveole/ghivece.
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **25 mp**;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

e.aspectul exterior:

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in **caracterul general propus** al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- tipuri de învelitori:
 - acoperiș tip șarpantă în două sau patru ape, de pantă mică, între 25% și 50%
 - tip terasă / terasă circulabilă, cu atic sau parapet de protecție.

Acoperișurile în șarpantă vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile cu aspect de olane sau țigla. Rezolvarea cu aspect exterior de tip mansardă nu este permisă. Anexele pot avea și acoperiș într-o singură apă.

- Materiale de finisaj:
 - culori pastel deschise, fără tonuri țipătoare, în nuanțe de **materiale naturale**.
 - placări cu piatră fasonată. Nu se acceptă placarea cu piatră plată rotunjită de eroziune.

-caramidă, lemn.

- pentru construcțiile amplasate la intersecțiile de drumuri publice sau în capete de perspectivă, autorizarea se va face pe baza de PUD pentru reglementarea modului de ocupare a parcelei, alinieri, accesuri, spații verzi, aspect volumetric;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. Acestea vor fi tratate la fel cu construcția principală.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

-consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;
- demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;
- demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament.

f.împrejmuiri

-recomandat: din elemente de gard viu.

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50 – 1** metru, cu aspect de asize de piatră, și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; Nu se recomandă feronerie tip fier forjat, panourile policarbonat.
- împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim **2.50** metri

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

g.înălțimi admise:

Regim de înălțime: P+2E - P+2E+3retras(partial)

Modul de calcul al înălțimii se face conform Cap. I, alin. 5.4 din Regulament.

În total, construcțiile nu trebuie să depășească **13,00 metri la cornișa etajului 3**, măsurată de la nivelul trotuarului.

- nu se admite mansardarea clădirilor, ci se recomandă realizarea unui etaj parțial, retras.
- se admit depășiri constructive ale înălțimii la fațadă numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în situația regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Panta recomandată pentru șarpante este între 25% și 50%.
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

POT maxim = 25%

CUT maxim = 1,2

Regim de înălțime: P+2E, P+2E+3retras(partial) Hmax la cornișă 13,00m

Regim de aliniere:

Retragere de la aliniament: minim 5,00 m

Asigurarea unui acces în interiorul curții în următoarele condiții: curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

VII. SPAȚII PUBLICE

- spațiile rămase libere și vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini private;
- **este permisă retragerea împrejuririi la stradă pentru a asigura suprafețele de staționare/afluire a publicului în afara circulației pietonale de pe trotuarul public.**
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 25 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția vizuală, să se realizeze plantații de aliniament acolo unde există alveole de teren între aliniament și trotuar.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Intervențiile la construcțiile existente și realizarea construcțiilor noi se vor supune condițiilor de avizare prevăzute de Lege.

UTR SP

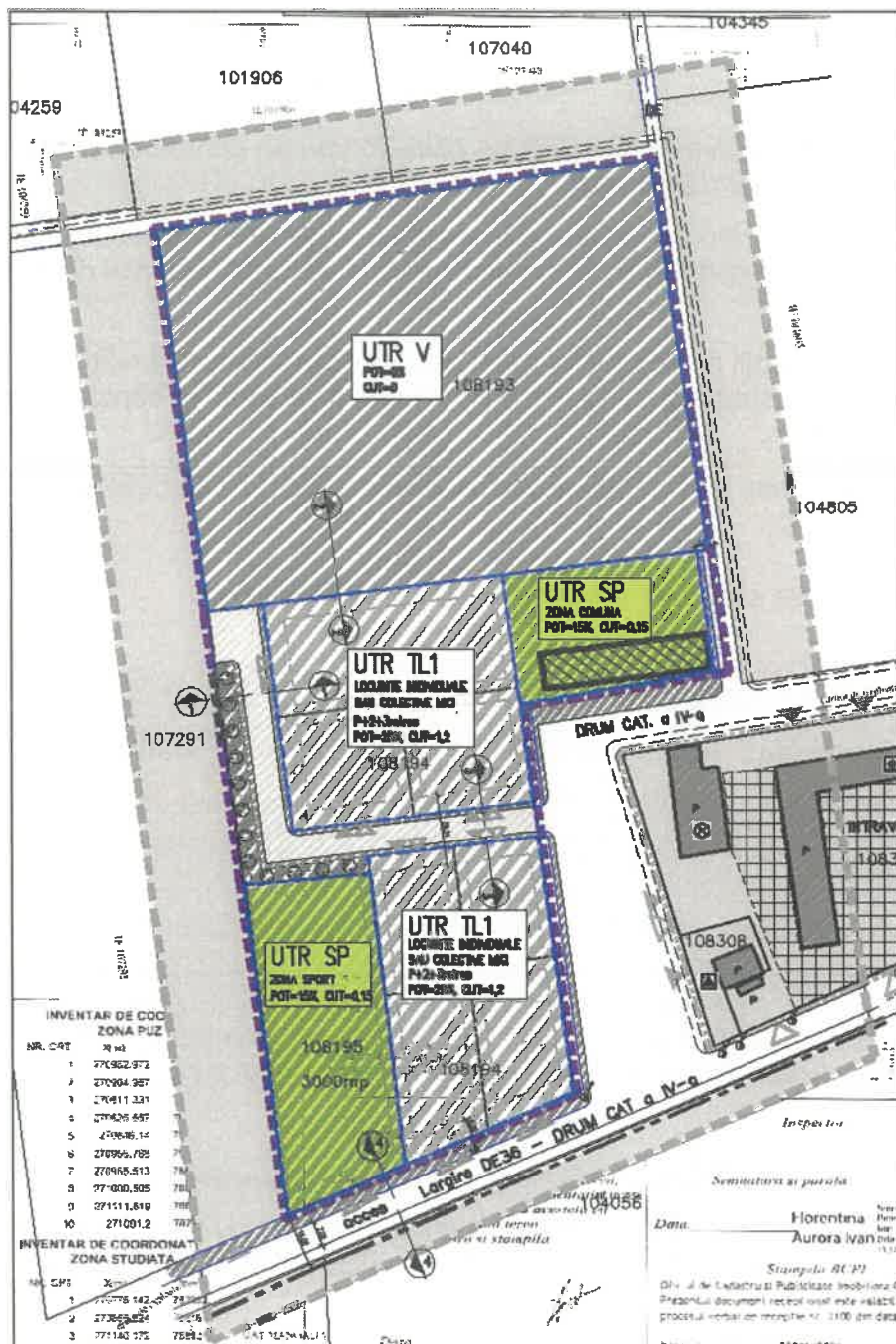
Subzona pentru activități sportive, loisir, activități comune, gospodărire

Conține funcțiuni de loisir, sport, gospodărie comună.

I. DESCRIERE

a. Delimitare - parte din lotul IE 108194, lotul IE 108195

UTR SP are o suprafață de 4890 mp



b.caracteristici:

- mod de construire izolat, construcții destinate activităților de loisir, alimentație publică, gospodărie comună.
- amenajare de tip parc, cu spații verzi, activități sportive.

c. agresiuni: folosirea în alt scop decât cel menționat în Regulament.

d. valoare: zonă cu ambianță predominant peisageră, cu spații de loisir accesibile publicului.

e. grad de protecție: mediu. se vor respecta funcțiunile permise, în condițiile Regulamentului.

f. intervenții:

-intervențiile (solicitările) vor fi direcționate către modul de construire prescris în prezentul PUZ și cu respectarea listelor de funcțiuni.

- La operațiuni de dezmembrare/alipire **în scopul construirii**, divizarea în parcele mai mici de 250 mp nu este recomandată, iar dezmembrarea în parcele mai mici de 150 mp nu este permisă.

-sunt permise intervenții pe domeniul public care îmbunătățesc condițiile existente: iluminat public, amenajări de spații verzi, construcții noi sau intervenții la construcțiile existente conform prezentului PUZ.

-parcările ce deservește activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993.

Aleile **carosabile** de servitute vor avea minim 3,80 m lățime.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a.utilizări admise: activități sportive, recreative, locuri de joacă,

b.utilizări admise cu condiționări: echipamente tehnice (post de transformare, stație de pompare/preepurare și altele asemenea) cu condiția asigurării izolării vizuale și fonice și a accesului separat.

c.utilizări interzise: locuire, activități productive poluante, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de material re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane se capacitate mare, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulații publice, autobaza, stații de întreținere/spălătorii auto, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: întrucât terenurile din acest UTR sunt destinate activităților de loisir, sportive și de gospodărire, parcelarea va asigura distanțele minime și acomodarea gabaritelor activităților amenajate.

Acolo unde condițiile de amplasament o impun, amenajarea parcelei se va studia prin PUD în condițiile legii.

În cazul aplicării Legii 33 /1994, se va urmări ca, în cazul în care, prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă.

În cazul în care un proprietar este de acord să cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensații urbanistice, care vor fi stabilite de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și aprobate de Consiliul Local.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente până la solicitarea unor intervenții, cu respectarea opțiunilor prevăzute de Lege.

Intervențiile asupra POT, CUT și RMH sunt posibile numai dacă se respecta condițiile de ocupare și utilizare a terenului specificate în prezentul Regulament.

b. amplasarea față de aliniament:

La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din prezentul PUZ;

- Retrageri de la aliniament: minim 5,00 m

c. alinierea laterală și posterioară.

- retrageri laterale și posterioare: minim 3,00 m.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă.

Acolo unde condițiile de amplasament o impun, amenajarea parcelei se va studia prin PUD în condițiile legii.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accesuri:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime; Recomandat – 3,80 metri.

- accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă. **Amenajarea de locuri de parcare aliniate și accesibile din stradă, pe o adâncime de 5,00 m în interiorul proprietății, nu se consideră acces în incintă.**

b. staționarea autovehiculelor:

Parcările ce deservește activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, doar în interiorul proprietății. Pentru incinta terenului de sport se poate amenaja acces din DE36, drum ce va fi lărgit la cat. a IV-a.

c. condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau ale zonei;

- la clădirile dispuse pe aliniamentele aleilor private, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

d. spații libere și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 25 mp;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

e. aspectul exterior:

- clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în **caracterul**

general propus al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- tipuri de învelitori:

- acoperiş tip şarpantă în două sau patru ape, de pantă mică, între 25% și 50%
- tip terasă / terasă circulabilă, cu atic sau parapet de protecție.

Acoperișurile în şarpantă vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile cu aspect de olane sau țigla. Rezolvarea cu aspect exterior de tip mansardă nu este permisă. Anexele pot avea și acoperiş într-o singură apă.

- Materiale de finisaj:

- culori pastel deschise, fără tonuri țipătoare, în nuanțe de **materiale naturale**.
- placări cu piatră fasonată. Nu se acceptă placarea cu piatră plată rotunjită de eroziune.
- caramidă, lemn.

- pentru constructiile amplasate la intersecțiile de drumuri publice sau in capete de perspectiva, autorizarea se va face pe baza de PUD pentru reglementarea modului de ocupare a parcelei, alinieri, accesuri, spații verzi, aspect volumetric;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor. Acestea vor fi tratate la fel cu construcția principală.

f.împrejmuiri

-recomandat: din elemente de gard viu.

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50 – 1** metru, cu aspect de asize de piatră, si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; Nu se recomandă feroneria tip fier forjat, panourile policarbonat.

- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** metri

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

g.înălțimi admise:

Regim de înălțime: Parter.

Modul de calcul al înălțimii se face conform Cap. I, alin. 5.4 din Regulament.

În total, construcțiile nu trebuie să depășească **4,00 metri la cornișa**, măsurati de la nivelul trotuarului.

- nu se admite mansardarea cladirilor

- se admit depasiri constructive ale înălțimii la fațadă numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in situația regimului de construire insiruit sau cuplat;

- Panta recomandată pentru șarpante este între 25% și 50%.

- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

POT maxim = 15%

CUT maxim = 0,15

Regim de înălțime: Parter - Hmax la cornișă 4,00m

Regim de aliniere: Retragerere de la aliniament: minim 5,00 m

Asigurarea unui acces în interiorul curții în următoarele condiții: curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

VII. SPAȚII PUBLICE

- spatiile rămase libere și vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini private;
- **este permisă retragerea împrejurii la stradă pentru a asigura suprafețele de staționare/afluire a publicului în afara circulației pietonale de pe trotuarul public.**
- spatiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare **25 mp**;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția vizuală, să se realizeze plantații de aliniament acolo unde există alveole de teren între aliniament și trotuar.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Intervențiile la construcțiile existente și realizarea construcțiilor noi se vor supune condițiilor de avizare prevăzute de Lege.

UTR V

Subzona pentru activități agricole, pomicole, viticole

Conține funcțiuni de tip parc pomicol și viticol. Își păstrează categoria de teren arabil.

I. DESCRIERE

a. Delimitare - lotul IE 108193

UTR V are o suprafață de 15000 mp



b.caracteristici:

- culturi agricole, livadă, vie.

c. agresiuni: folosirea în alt scop decât cel menționat în Regulament.

d. valoare: zonă cu ambianță predominant peisageră, producție agricolă

e. grad de protecție: mediu. se vor respecta funcțiunile permise, în condițiile Regulamentului.

f. intervenții:

-intervențiile (solicitările) vor fi direcționate către utilizarea prescrisă în prezentul PUZ.

Operațiunile de dezmembrare/alipire în scopul construirii se vor face pe bază de PUZ pentru schimbarea regimului tehnic, a destinației și instituirea unui nou regulament local de urbanism, cu următoarele prescripții:

- divizarea în parcele mai mici de 250 mp nu este recomandată, iar dezmembrarea în parcele mai mici de 150 mp nu este permisă.

-sunt permise intervenții pe domeniul public care îmbunătățesc condițiile existente: iluminat public, amenajări de spații verzi, construcții noi sau intervenții la construcțiile existente conform PUZ.

-parcările ce deserveșc activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993.

-aleile **carosabile** de servitute vor avea minim 3,80 m lățime.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a.utilizări admise: livadă, vie, plantații aliniament

b.utilizări admise cu condiționări: nu e cazul

c.utilizări interzise: locuire, cazare turistică, activitati productive poluante, constructii provizorii de orice natura, depozitare en-gros, depozitare de material re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane, activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenuri vizibile din circulatii publice, autobaza, statii de intretinere/spălătorii auto, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele invecinate

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: întrucât terenurile din acest UTR sunt destinate activităților de loisi, agroturism și activităților pomicole și viticole, parcelarea va asigura distanțele minime și acomodarea gabaritelor activităților amenajate.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

POT maxim = 0%, CUT maxim = 0

UTR C

Subzona pentru căi de comunicații și transport

Conține circulațiile carosabile și pietonale.

I. DESCRIERE

a. Delimitare - parte din lotul IE 108194.

UTR C are o suprafată de 2034 mp

b.caracteristici:

- constituirea căilor de circulație – drumuri de categoria a IV-a și a V-a
- lărgirea și amenajarea DE36 existent la drum de cat. a IV-a.

c. agresiuni: folosirea în alt scop decât cel menționat în Regulament.

f. intervenții:

-intervențiile (solicitările) vor fi direcționate către modul de construire prescris în prezentul PUZ și cu respectarea listelor de funcțiuni.

-sunt permise intervenții pe domeniul public care îmbunătățesc condițiile existente: iluminat public, amenajări de spații verzi, construcții noi sau intervenții la construcțiile existente conform prezentului PUZ.

Aleile **carosabile** de servitute vor avea minim 3,80 m lățime.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a.utilizări admise: drumuri cat. IV-a și a V-a, trotuare, parcări comune

b.utilizări admise cu condiționări: nu e cazul

c.utilizări interzise: cele permise la capitolele anterioare, activități productive poluante, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de material refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulații publice, autobaza, stații de întreținere/spălătorii auto, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

Fără obiect.

În cazul în care un proprietar este de acord să cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensații urbanistice, care vor fi stabilite de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și aprobate de Consiliul Local.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a.staționarea autovehiculelor:

Parcările ce deservește activitățile se vor rezolva conform HGR 525/1996, normativului Indicativ P132/1993, doar în interiorul proprietății.

Se pot amenaja parcări comune în zonele destinate prin Regulament.

b. condiții de echipare edilitară:

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

c. spații libere și plantate

-plantații de aliniament sau în alveole stradale.

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

fără obiect

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

fără obiect

VII. SPAȚII PUBLICE

- este permisă retragerea împrejurii la stradă pentru a asigura suprafețele de staționare/afluire a publicului în afara circulației pietonale de pe trotuarul public.

- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia vizuală, să se realizeze plantații de ainiament acolo unde există alveole de teren între aliniament și trotuar.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Interventiile la constructiile existente si realizarea constructiilor noi se vor supune condițiilor de avizare prevăzute de Lege.

Intocmit: arh. Laurentiu Georgescu

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ



