

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. P.U.Z. ZONA FAGET "PODUL LUPII"

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „P.U.Z. ZONA FAGET "PODUL LUPII"”. După aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Feleacu, prezentul regulament va deveni act de autoritate și va completa prevederile locale de urbanism aferente Planului Urbanistic Zonal, constituind baza legală pentru emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, pentru zona reglementată.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. ZONA FAGET "PODUL LUPII" și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost elaborate în conformitate cu prevederile „*Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal*”, indicativ GM-010-2000, având la baza:

- Planul urbanistic general al comunei Feleacu și regulamentul local de urbanism aferent;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Avizul de oportunitate favorabil nr. 61 din 13.08.2021

DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita reglementată de PUZ. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului regulament este 58.053,169 mp situat în intravilanul comunei FELEACU, identificate în Planșa de Reglementări Urbanistice.

ZONAREA FUNCȚIONALĂ

În conformitate cu Planșa de Reglementări Urbanistice teritoriul de 58.053,169 mp a fost divizat în trei zone + zona PPP care se păstrează conform PUG, pentru care au fost stabilite reglementările aferente, după cum urmează:

- UTR 18 - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Zona locuințe „Făget – Podu Lupii” pentru o suprafață reglementată de 32.787,401 mp la care se adaugă zona destinată circulațiilor în suprafață de 5.431,943 mp
- UTR 5 - ZONA SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, TURISM - pentru o suprafață reglementată de 15.379,966 mp
- UTR Va – ZONA SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT - pentru o suprafață reglementată de 2.711,825 mp
- UTR 14 – PPP – zona perdele forestiere de protecție 1.742,034 mp pentru care se păstrează reglementările din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General corelate cu prevederile Codului Silvic;

REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 18 - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Zona locuințe „Făget – Podu Lupii” pentru o suprafață reglementată de 32.787,401 mp la care se adaugă zona destinată circulațiilor în suprafață de 5.431,943 mp

1. CARACTERUL ZONEI

Zonă rezidențială cu densitate mică, preponderent locuințe unifamiliale cu inserții de locuințe cu două unități locative dispuse în regim cuplat sau izolat, cu o arhitectură de factură modernă, amplasate într-o zonă cu vegetație medie.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise:

- Locuințe individuale (unifamiliale) cu o singură unitate locativă pe parcele cu o suprafață de minim 700 mp;
- Locuințe semicolective (familiale) cu un număr de maxim două unități locative pe parcele cu o suprafață de minim 1.000. Unitățile locative pot să fie dispuse câte o unitate pe nivel sau în regim cuplat;
- Anexe și amenajările aferente funcțiunii principale de locuire precum garaje, foișoare, împrejmuiri, alei, platforme carosabile/pietonale, piscine și altele similare;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile – conform profilelor tip stabilite în PUZ, realizarea aleilor, drumurilor publice și alte amenajări specifice;

2.2. Utilizări admise cu condiționări:

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Se admit, cu condiția elaborării unei documentații PLAN URBANISTIC DE DETALIU, obținerii acordului vecinilor direcți și avizelor și acordurilor necesare, următoarele funcțiuni complementare locuirii:
 - o Construcții comerciale: comerț cu amănuntul/de detail, unități mici de alimentație publică de zi, servicii dimensionate la nivel de atelier;
 - o Construcții de turism: pensiuni turistice
- Construirea de locuințe se va face numai în urma efectuării unui studiu geotehnic care va stabili condițiile de fundare și protecție împotriva infiltrării apelor

- În zona drumurilor cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - o rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - o rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor și anexelor acestora, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, comunicații, gaze naturale, termoficare, canalizare menajeră și/sau pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - o stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise/interdicții definitive:

- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Se instituie interdicție definitivă de construire în zonele de protecție a rețelelor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune, ce străbat zona de locuințe. La autorizarea construcțiilor situate pe parcele afectate de vecinătatea LEA se va solicita avizul proprietarului rețelei.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor acestora se vor înscrie în tipologia specifică zonei, reglementată prin planul de reglementări urbanistice, propunerea de mobilare urbanistică și vor respecta prevederile Codului Civil. Prin prezentul PUZ s-a stabilit zona construibilă, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului, condiții de amplasare a construcțiilor pe parcelă, regim de înălțime și aliniament.

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Se consideră construibile parcelele care au acces dintr-un drum public sau privat și o suprafață minimă a parcelei mai mare sau egală cu:
 - o 700 mp pentru locuințe individuale (unifamiliale) cu o singură unitate locativă
 - o 1.000 mp pentru locuințe semicolective (familiale) cu un număr de maxim două unități locative
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate definită în planșa de reglementări urbanistice. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe de mici dimensiuni necesare funcționării; Realizarea de construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Locuințele vor fi retrase față de aliniament cu minimum 5,0 m
- În cazul parcelelor de colț retragerea față de aliniament se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu drumul;
- Garajele se vor retrage cu minimum 6,0 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Locuințele se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim 3,0 m
- Locuințele se vor retrage față de limita posterioară cu minim 5,0 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pe parcelele cu o suprafață de minim 1.000 mp se pot amplasa două unități locative dispuse câte o unitate pe nivel sau în regim cuplat. Nu se impune distanță minimă între clădirile amplasate pe aceeași parcelă;

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public (direct sau prin servitute) sau privat, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public sau privat, cu o lățime minimă de 3,5 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim unui loc de parcare per unitate locativă; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora;

3.6. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime admis este:
 - o Demisol + Parter (D+P);
 - o Subsol + Parter (S+P);
 - o Demisol + Parter + Etaj (D+P+E) sau Subsol + Parter + Etaj (S+P+E);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,5 m;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m (pe maxim două laturi ale construcției); Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări (calculat de la CTN în punctul cel mai înalt)

3.7. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului, valoarea peisajului, deteriorarea reliefului și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurile, rampelor și scărilor.
- *Volumetria* construcțiilor va fi echilibrată, de factură modernă; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice sau cele care depreciază peisajul;
- *Fațadele* - Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.

- *Materialele de finisaj pentru fațade* vor fi – tencuieli și zugrăveli de culoare albă/ nuanțe de gri, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, beton aparent, placaje din piatră, beton aparent ș.a.;
- Se interzice realizarea anexelor din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- *Acoperișurile vor fi de tip terasă cu pantă mică (2-3%)*, cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală sau pietriș/nisip protecție hidroizolație. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări, dar doar pentru încadrarea în specificul arhitectural local, în baza unei documentații de urbanism - PUD;

3.8. Condiții de echipare edilitară

- *Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială* - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea *apelor pluviale* construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectarea prevederilor din Codul Civil privind picătura streașina; Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de alimentare cu apă potabilă, existența pe strada principală de acces pre complexul Wonderland. În cadrul ansamblului se propune o rețea înelara de distribuție cu apă. Rețeaua de distribuție va fi amplasată pe principala trasa stradală și pe principalele alei ale zonei studiate. Apele uzate menajere provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajera publică care va fi racordată la canalizare menajera existența pe strada principală de acces spre complexul Wonderland.
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existența pe strada principală de acces spre complexul Wonderland.
- *Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale* - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la

contorul plasat la limita de proprietate; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;

- *Salubritate* - Locuința va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate;
- *Realizarea rețelelor edilitare* - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă;

3.9. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 5 pomi per parcelă; Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de **cinci la 700 mp.**
- *Pavimente exterioare* - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înnierbate; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.10. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejuririlor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Împrejmuirea nu va depăși 2,0 m calculat în orice punct al parcelei față de terenul natural existent. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau tablă metalică; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mește; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. POT maxim:

20 % - pentru Locuințe individuale (unifamiliale) cu o singură unitate locativă pe parcele cu o suprafață de minim 700 mp

25 % - pentru locuințe semicolective (familiale) cu un număr de maxim două unități locative pe parcele cu o suprafață de minim 1.000.

4.2. **CUT maxim:**

0,4 % - pentru Locuințe individuale (unifamiliale) cu o singură unitate locativă pe parcele cu o suprafață de minim 700 mp

0,5 % - pentru locuințe semicolective (familiale) cu un număr de maxim două unități locative pe parcele cu o suprafață de minim 1.000.

REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 5 - ZONA SPAȚIILOR VERZI, SPORT, AGREMENT, TURISM

Zona pentru o suprafață reglementată de 15.379,966 mp

1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu rol de protecție a elementelor naturale, lucrărilor de îmbunătățire funciară, cu rol de zonă verde de recreere, spațiu verde, zonă verde de protecția a zonelor umede, plantații.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise:

- Amenajări exterioare și plantații pentru recreere și agrement;

2.2. Utilizări admise cu condiționări:

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Se admit, cu condiția elaborării unei documentații PLAN URBANISTIC DE DETALIU, obținerii acordului vecinilor direcți și avizelor și acordurilor necesare, următoarele funcțiuni:
 - o Construcții de turism
 - o Construcții de agrement, recreere
 - o Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi/zonelor de agrement
- Construirea de locuințe se va face numai în urma efectuării unui studiu geotehnic care va stabili condițiile de fundare și protecție împotriva infiltrării apelor

2.3. Utilizări interzise/interdicții definitive:

- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Se instituie interdicție definitivă de construire în zonele de protecție a rețelelor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune, ce străbat zona de locuințe. La autorizarea construcțiilor situate pe parcele afectate de vecinătatea LEA se va solicita avizul proprietarului rețelei.
- Realizare de orice amenajări/construcții pe parcele care nu îndeplinesc caracteristicile menționate mai jos.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea amenajărilor se va realiza și detalia printr-o documentație de urbanism – Plan Urbanistic de Detaliu avizat și aprobat conform legii.

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Se consideră construibile parcelele care au acces public și au acces public dintr-un drum public și o suprafață minimă a parcelei mai mare sau egală cu 10.000 mp
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate care urmează să fie detaliată prin documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU, cu respectarea următoarelor condiții:
 - o Retrageră minimă de 12 m față de limita de proprietate cu parcelele situate în UTR 18 - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - o Retrageră minimă de 5 m față de aliniament

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate care urmează să fie detaliată prin documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU, cu respectarea următoarelor condiții:
 - o Retrageră minimă de 12 m față de limita de proprietate cu parcelele situate în UTR 18 - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - o Retrageră minimă de 5 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea se va detalia printr-o documentație PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Nu se impune distanță minimă între clădirile amplasate pe aceeași parcelă;

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public (sau privat), cu o lățime minimă de **7,0 metri**, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonei; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora;

3.6. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime admis este:
 - o Demisol + Parter + Etaj (D+P+E);
 - o Subsol + Parter + Etaj (S+P+E);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor (corp B-C-D-E-F propuse cu regim de înălțime P+1E și funcțiune -unitati de cazare tip Apartament - Hotel) măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,5 m fara a lua in calcul înălțimea casei de scara sau a casei de lift/spatiu tehnic; Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări (calculat de la CTN in punctul cel mai inalt)
- Înălțimea maximă admisă a construcției (corp A propus cu regim de înălțime D +P+1E și funcțiune -Hotel) măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10m fara a lua in calcul înălțimea casei de scara sau a casei de lift/spatiu tehnic; Înălțimea construcției se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări (calculat de la CTN in punctul cel mai inalt).

3.7. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor/amenajărilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului, valoarea peisajului, deteriorarea reliefului și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- *Volumetria* construcțiilor va fi echilibrată, de factură modernă; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice sau cele care depreciază peisajul;
- *Façadele* - Stilul arhitectural va fi de factură modernă.
- *Materialele de finisaj pentru fațade* vor fi – tencuieli și zugrăveli de culoare albă/ nuanțe de gri, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, beton aparent, placaje din piatră, beton aparent ș.a.;

- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- *Acoperișurile vor fi de tip terasă cu pantă mică (2-3%), cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală sau pietriș/nisip protecție hidroizolație. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.*

3.8. Condiții de echipare edilitară

- *Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială* - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea *apelor pluviale* construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectarea prevederilor din Codul Civil privind picătura streășina;
- *Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale* - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- *Realizarea rețelelor edilitare* - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă;

3.9. Spații verzi

- Suprafața minimă de spațiu verde (fără nici un fel de îmbrăcăminte) va fi de minim 60%.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 7 pomi per 1.000 mp de spațiu verde ; Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de 7 la 1000 mp de spațiu verde.
- *Pavimente exterioare* - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.10. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Împrejmuirea nu va depăși 2,0 m calculat în orice punct al parcelei față de terenul natural existent. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau tablă metalică; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejde; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. **POT maxim:** 25 %

4.2. **CUT maxim:** 0.5

REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ
UTR Va – ZONA SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
pentru o suprafață reglementată de 2.711,825 mp

1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu rol de protecție a elementelor naturale, lucrărilor de îmbunătățire funciară, cu rol de zonă verde de recreere, spațiu verde, zonă verde de protecția a zonelor umede, plantații.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise:

- Amenajări exterioare și plantații pentru recreere și agrement (înalte, medii și joase);
- Amenajări pentru locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă (mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în aer liber compatibile), spații verzi publice, scuaruri, amenajări și sistem de alei pentru circulații pietonale;

2.2. Utilizări admise cu condiționări:

- Amenajările și echipamentele enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Amenajările se vor realiza în baza unui proiect peisagistic care va conține și un studiu geotehnic care va stabili condițiile de fundare și protecție împotriva infiltrării apelor

2.3. Utilizări interzise/interdicții definitive:

- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizare de orice amenajări/construcții pe parcele care nu îndeplinesc caracteristicile menționate mai jos.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Se consideră amenajabile parcelele care au acces dintr-un drum public sau privat și o suprafață minimă a parcelei mai mare sau egală cu 2.500 mp

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Echipamentele aferente amenajării vor fi amplasate la minim 2,0 m față de aliniament.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Echipamentele aferente amenajării vor fi amplasate la minim 2,0 m față de limitele laterale și posterioare.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Echipamentele aferente amenajării vor fi amplasate conform cerințelor, pe faza unui plan de amenajare peisajeră.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Amenajările vor avea minim 2 accese directe la un drum public sau privat . Este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public sau privat , cu o lățime minimă de 7,0 metri- pentru acces dintr-un drum public sau 6.5m pentru acces dintr-un drum privat , în mod direct;

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonei;

3.6. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Nu este cazul fiind vorba de amenajări;

3.7. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării amenajărilor/echipamentelor/installațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune și aspect exterior - conformare și amplasare materiale utilizate, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor tine cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

3.8. Condiții de echipare edilitară

- *Energie electrică* - Racordurile la rețelele de energie electrică se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

3.9. Spații verzi

- Suprafața minimă de spațiu verde (fără nici un fel de îmbrăcăminte) va fi de minim 60%.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 7 pomi per 1.000 mp de spațiu verde ; Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de 7 la 1000 mp de spațiu verde.
- *Pavimente exterioare* - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile vor fi pietruite și/sau înierbate; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

3.10. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Împrejmuirea spre spațiul public nu va depăși 1,0 m calculat în orice punct al parcelei față de terenul natural existent. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau tablă metalică; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. *POT maxim*: 5 %

4.2. *CUT maxim*: 0,1

REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
UTR 14 – PPP – ZONA PERDELE FORESTIERE DE PROTECȚIE

ZONĂ în suprafață 2.711,825 mp pentru care se păstrează reglementările din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General corelate cu prevederile Codului Silvic;

arh Sorin Mircea Cosoveanu

arh Sonia Nicula

arh Loredana Varga

arh. Andrei Varga

