

**ARHABOUT PROIECT S.R.L. BRAȘOV**

J8/103/24.01.2014

C.I.F. 32702720

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

Comuna CRISTIAN, strada DN 73B, nr. f.n., Jud. Brașov

Beneficiar: S.C. SPACE RENT Y.V.F. S.R.L.

**Brașov, ianuarie 2024**

## **Capitolul I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

R.L.U. stabilește principiile definitorii ce vor sta la baza documentațiilor ce se vor întocmi ulterior în vederea autorizării lucrărilor de construcții din perspectiva aplicabilității specifice în contextul exigențelor locale și a unei bune practici în aplicare.

### **1.2. Baza legală a elaborării**

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare și a Certificatului de Urbanism nr. 400 din 27.09.2023, eliberat de Primăria Comunei Cristian.

Reglementarea tehnică a fost elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

Odată aprobat, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

La baza elaborării R.L.U. stau :

Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, modificată și completată cu Legea 261- 2009 și OG – 214-2008;

Legea fondului funciar – nr. 18-1991 republicată;

Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7-1996;

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994;

Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995;

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;

Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Legea apelor nr. 107-1996;

Legea privind zonele protejate nr.5-2000;

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213- 1998;

Codul Civil;

Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Regulament General de Urbanism aprobat în H.G. 525 - 27 iun. 1996;

Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;

Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM - 007 – 2000;

Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Reglementările cuprinse în P.U.G. Comuna Cristian, documentația nr. 32.045/30.08.1996, aprobată prin H.C.L. Cristian nr. 13 din 25.02.2000, prelungită prin H.C.L. nr. 76/2016 până la 30.12.2018.

Reglementările P.U.Z. „DN 73 – DN 73B, Extindere zona Măgurele”, aprobat prin H.C.L. nr. 21/31.03.2006.

Reglementările P.U.D. „Construire locuințe colective P+2E+M în Cristian, DN 73B, fn, jud. Brașov”, avizat cu A.U. nr. 49/2008 și aprobat cu H.C.L. Cristian nr. 35/2008.

Reglementările P.U.Z. „Construire locuințe colective”, aprobat prin H.C.L. nr. 171/2020.

### **1.3. Domeniu de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe terenul studiat situat în zona de nord a comunei Cristian, la est de drumul național DN 73B.

Terenul este identificat prin nr.cad. înscris în CF Cristian nr. 102472, nr. cad. 102472 și are ca proprietar pe S.C. SPACE RENT Y.V.F. S.R.L.

Terenul se învecinează cu alte proprietăți particulare pe laturile de nord, est și sud și cu drumul național DN 73B pe latura de vest.

Terenul studiat este amplasat în intravilanul comunei Cristian, are o suprafață de 13.002,00 mp, este neconstruit iar folosința actuală este de teren arabil.

În imediata vecinătate, pe latura de nord a fost aprobat PUZ „Construire locuințe colective, str. DN73B, nr. f.n., comuna Cristian”, prin HCL nr. 171 din 17.12.2020 prin care a fost propus un ansamblu de locuințe colective cu RH = (S)+P+3E+elemente punctuale retrase acces terasă, H.max. P+3E = 12m, POT max. = 30%, CUT max. = 1,2, S.min. spații verzi = 30% din suprafața totală a terenului.

La sud de terenul studiat a fost aprobat P.U.D. „Construire locuințe colective P+2E+M în Cristian, DN 73B, fn, jud. Brașov”, cu H.C.L. Cristian nr. 35/2008, care propune o serie de cinci blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+2E+M și înălțimea maximă de 14,00 m, P.O.T.max. = 25 %, C.U.T.max. 0,75.

La nord-est de terenul studiat, pe Dn 73B, în direcția de mers spre Ghimbav a fost aprobat prin HCL nr. 3/2010 P.U.Z. „Construire locuințe P+3+M” care propune o serie de 6 blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+3+M, P.O.T. = 20 % și C.U.T. = 1,00.

Tot la nord-est de terenul studiat, pe Dn 73B, în direcția de mers spre Ghimbav a fost aprobat prin HCL nr. 55/2000 P.U.Z. „Construcții locuințe colective S+D+P+3E+M” care propune o serie de 9 blocuri de locuințe cu regim de înălțime S+D+P+3E+M, P.O.T. = 40 % și C.U.T. = 1,7.

Conform dezbatelor și analizelor din Consiliul Local al Comunei Cristian în ședințele de specialitate nr. 1, 2 și 3 din datele de 25, 26 și 27 noiembrie 2020 (cf. Procesului Verbal nr. ad. 14822 din data de 07.12.2020) în care s-a agreat un concept unitar pentru o zonă extinsă pentru care se dorește dezvoltarea, prezenta documentație reprezintă a doua etapă a acestei dezvoltări și parte integrantă din aceasta.

## **Capitolul II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

## **Secțiunea 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

### **Art.1. Terenuri agricole în intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. și în această documentație, cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

### **Art.2. Resurse de apă și platforme meteorologice**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

Zona studiată se află la est de pârâul Ghimbășel, la cca. 50 – 75 m.

### **Art.3. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

### **Art.4. Zone construite protejate**

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Prin prezentul Regulament Local de Urbanism se stabilesc principiile definitorii ce vor sta la baza documentațiilor ce se vor întocmi ulterior în vederea autorizării lucrărilor de construcții, din perspectiva aplicabilității specifice în contextul exigențelor locale și a unei bune practici în aplicare.

Amplasamentul studiat este localizat în afara vetrei satului, în afara conurilor de vizibilitate importante, la mare depărtare de sat – mai precis pe Dn 73B, la limita teritoriului administrativ al Comunei Cristian cu Orașul Ghimbav.

## **Secțiunea 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **Art.1. Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pe terenul studiat nu se cunosc zone expuse riscurilor naturale.

## **Art.2. Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, cu excepția acelor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Nu se cunosc funcțiuni în proximitatea terenului studiat care să fie generatoare de riscuri tehnologice.

Se vor respecta retragerile minime prevăzute față de circulațiile majore din zonă, respectiv față de drumul național DN 73B.

În vederea protejării zonelor locuite față de circulațiile auto interioare și față de zonele destinate parcajelor se impune obligativitatea realizării plantațiilor de protecție propuse prin P.U.Z.

## **Art.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Pe terenul studiat nu se propun construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de locuire colectivă cu regim de înălțime P+3E și funcțiuni complementare.

## **Art.4. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Asigurarea executării construcțiilor care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați, care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Extinderea rețelelor și racordarea la utilitățile existente în zonă va cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

## **Art.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de locuire colectivă cu regim de înălțime P+3E și funcțiuni complementare.

Amplasamentul se găsește într-o zonă aflată în plină transformare, între localitățile Cristian și Ghimbav, în care coexistă funcțiunea de locuire (de-a lungul DN 73B) și funcțiunile industriale, productive (spre est, spre DN 73) și este plasat la cca. 2,5 km față de centrul comunei Cristian.

Zona studiată se poziționează în interiorul arealului mărginit de DN73, DN1, DN73B și Racordul autostrăzii București-Brașov-Oradea la drumuri existente.

Terenul are accesul din DN73B, între DN1 și „Racordul autostrăzii București-Brașov-Oradea la drumuri existente”. Prin traseele circulațiilor majore existente în zonă și în curs de execuție, terenul se delimitează de arealul vatră al Cristianului și se poziționează într-o zonă cu o mobilitate și capacitate de preluare foarte mare. Practic, se încadrează într-un pol de mobilitate în curs de realizare. Drept urmare, dezvoltarea zonei mărginită de DN 73, DN1, DN73B și „Racordul autostrăzii București-Brașov-Oradea la drumuri existente” devine în sine un pol cu o distribuție a încărcării și descărcării traficului ce nu va genera aglomerări pe sectorul din DN73 ce traversează Cristianul, un pol generator al zonei prin infrastructura ce poate asigura și care va susține dezvoltarea Cristianului în relația cu unitățile teritoriale vecine.

Amplasamentul studiat este localizat în afara vetrei satului, în afara conurilor de vizibilitate importante, la mare depărtare de sat – mai precis pe Dn 73B la limita teritoriului administrativ al Comunei Cristian cu Orașul Ghimbav.

### **Documentații de urbanism aprobate în vecinătate:**

În partea dreaptă a DN 73B, în direcția de mers spre Ghimbav a fost aprobat prin HCL nr. 21/31.03.2006 „Actualizare P.U.Z. – DN 73 – DN 73B, Extindere zona Măgurele” care reglementează o rețea de circulații și stabilește că funcțiunea pentru aria studiată este ZP - zonă de unități de mică producție, prestări servicii, comerț en gross, birouri, firme, depozite, cu interdicție de construire până la întocmirea unor documentații de urbanism.

În imediata vecinătate, pe latura de nord a fost aprobat PUZ „Construire locuințe colective, str. DN73B, nr. f.n., comuna Cristian”, prin HCL nr. 171 din 17.12.2020, prin care a fost propus un ansamblu de locuințe colective cu RH = (S)+P+3E+elemente punctuale retrase acces terasă, H.max. P+3E = 12m, POT max. = 30%, CUT max. = 1,2, S.min. spații verzi = 30% din suprafața totală a terenului.

La sud de terenul studiat a fost aprobat P.U.D. „Construire locuințe colective P+2E+M în Cristian, DN 73B, fn, jud. Brașov”, cu H.C.L. Cristian nr. 35/2008, care propune o serie de cinci blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+2E+M și înălțimea maximă de 14,00 m, P.O.T.max. = 25 %, C.U.T.max. 0,75.

La nord-est de terenul studiat, pe Dn 73B, în direcția de mers spre Ghimbav a fost aprobat prin HCL nr. 3/2010 P.U.Z. „Construire locuințe P+3+M” care propune o serie de 6 blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+3+M, P.O.T. = 20 % și C.U.T. = 1,00.

Tot la nord-est de terenul studiat, pe Dn 73B, în direcția de mers spre Ghimbav a fost aprobat prin HCL nr. 55/2000 P.U.Z. „Construcții locuințe colective S+D+P+3E+M” care propune o serie de 9 blocuri de locuințe cu regim de înălțime S+D+P+3E+M, P.O.T. = 40 % și C.U.T. = 1,7.

#### **Art.6. Procentul maxim de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) să nu depășească limita superioară stabilită pentru zona funcțională propusă:

**P.O.T. max.= 25 %.**

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100.

**Conform prezentului regulamentului, suprafața construită utilizată în calcularea P.O.T. și C.U.T. va include și suprafața balcoanelor sau logiilor închise, indiferent de cota de nivel.**

**Suprafața viitoarelor balcoane propuse se va înscrie în suprafața construită iar distanța dintre acestea va respecta distanța minimă propusă între construcții, respectiv 13,00 m.**

**Această reglementare este impusă pentru a evita situația în care balconul poate fi închis ulterior (participând astfel la mărirea ariei utile a construcției) dar și pentru a asigura distanță minimă reglementată între clădiri necesară asigurării condițiilor optime de însorire, intimitate și igienă a spațiilor de locuit.**

În calcularea indicatorilor urbanistici, în fazele ulterioare aprobării P.U.Z. se va respecta prevederea Legii 350/2001, conform căreia dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

În configurarea soluției de mobilare ce determină indicatorul P.O.T se va ține seama de următoarele principii:

- a) Organizarea ansamblului având în vedere relaționarea cu dezvoltarea zonei învecinate.
- b) Se va acorda o pondere importantă spațiului verde public/comunitar ce va susține funcțiunile de tipul: spații verzi amenajate, locuri de joacă, spații amenajate pentru loisir, agrement și relaxare.
- c) Dezvoltarea va avea ca principiu redarea spațiului verde comunității prin crearea de circulații pietonale și de loisir ce vor străbate întreg ansamblul.
- d) Între construcții se vor prevedea spații comunitare și de loisir.
- e) Zona se va structura ținând cont de proiecția dezvoltării viitoare a zonei privind asigurarea de dotări de agrement și dotări de sport pentru comunitate.

#### **Art.7. Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

**C.U.T. max.= 1.**

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața terenului.

**P.O.T.-ul se completează cu C.U.T.-ul, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.**

#### **Art.8. Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Inițiatorul P.U.Z. are obligația racordării la drumurile publice și realizării circulațiilor carosabile și pietonale și a zonelor verzi/de protecție aferente acestora. Lucrările privind circulațiile propuse prin P.U.Z. vor fi efectuate până la stadiul premergator stratului final de uzură și al marcajelor.

Extinderea rețelelor și racordarea la utilitățile existente în zonă va cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

### **Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR**

#### **Secțiunea 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **Art.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și în STAS 6221 - Iluminatul natural al încăperilor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime de însorire, pentru încăperile de locuit, de minim o ora și jumătate la solstițiul de iarnă, potrivit Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației. Potrivit aceluiași ordin, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea duratei minime de însorire. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

**Recomandări generale și observații privind orientarea clădirilor** (conform „Manualului Arhitectului – Elemente de proiectare și de construcție”, Ediția a 37-a):

- pe latura sudică, soarele și căldura pătrund iarna adânc în casă;
- pe latura estică, razele de soare puțin înclinate permit terase largi, deseori protejate de vânt, fără a afecta incidența luminii solare;
- pe latura de vest, vara, soarele și posibilele manifestări meteorologice pot fi diminuate optim de foioase, care permit iarna trecerea luminii;
- ferestrele orientate spre est și spre vest primesc la echinocțiu raze orizontale, care, odată cu apropierea solstițiului de vară, se înclină;
- ferestrele de nord primesc puțină lumină vara în preajma solstițiului;



- ferestrele de sud primesc raze puțin înclinate iarna și puternic înclinate vara. Sunt adecvate spațiilor care necesită însorire atât iarna cât și vara;
- ferestrele de sud-est și sud-vest sunt iluminate favorabil vara și iarna prin raze puțin înclinate care pătrund adânc în spațiu;
- ferestrele orientate spre nord-vest și spre nord-est nu primesc însorire iarna, dar sunt bine iluminate primăvara și toamna iar vara lumina soarelui cade orizontal în interior;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord – sud, ambele laturi lungi vor fi însorite;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția est – vest, este recomandată poziționarea spre sud a camerei de zi și a dormitorului și spre nord a scări, băii, holului și bucătăriei;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord-vest – sud-est, este recomandată amplasarea spre nord-est a spațiilor pentru dormit și a serviciilor și spre sud-vest a camerei de zi și a camerei de copii;
- pentru clădirile având frontul lung orientat pe direcția nord-est – sud-vest, este recomandată poziționarea spre sud-est a camerei de zi și a camerelor de dormit și spre nord-vest a spațiilor de servicii și a anexelor;
- pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spațiile publice și birouri;
- pentru ateliere de lucru, bucătării etc., se recomandă orientarea spre nord.

## **Art.2. Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Conform prevederilor Legii nr. 198/2015 privind aprobarea O.G. nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu completările și modificările ulterioare, **se poate construi în lungul drumului național la 22 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, respectiv în afara zonei de protecție a acesteia.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, stabilite conform HG 43/1997, modificată și completată prin O.G. nr. 7 din 2010, aprobată cu Legea nr. 198/2015.

## **Art.3. Alinierea construcțiilor**

Prin aliniere se înțelege limita convențională, stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuririle etc.).

Față de drumul național DN 73B viitoarele clădiri vor respecta alinierea trasată pe planșa U03.1. – „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”, care urmărește linia edificabilului propus și care se retrage cu o distanță de aprox. 38,50 m față de axul drumului național DN 73B.

Regimul de aliniere în noua zonă rezidențială, în raport cu străzile propuse în incintă, este stabilit la 15,00 m din axul drumurilor cu profil A'-A', la 11,00 m față de axul drumului cu profil A''-A'' propus pe latura estică a terenului și la 13,50 / 13,70 m față de axul străzii cu profil B-B.

Față de zonele de parcaje se va respecta o retragere a clădirilor de minim 5 m.

Retragerea construcțiilor față de limita alinierii este permisă în limita edificabilului propus și

cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi propuși.

#### **Art.4. Amplasarea față de aliniament**

Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public.

Conform prevederilor Legii nr. 198/2015 privind aprobarea O.G. nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu completările și modificările ulterioare, **se poate construi în lungul drumului național la 22 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, respectiv în afara zonei de protecție a acesteia.**

#### **Art.5. Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, a normelor de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe și a normelor de asigurare a iluminatului natural.

Se vor respecta distanțele indicate pe planul de reglementări urbanistice și poziționarea noilor construcții în limitele edificabilului trasat.

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, respectiv cu 6,50 m.

Se vor respecta retragerile față de circulații și zonele de parcaje.

Între construcțiile propuse se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea maximă propusă pentru P+3E, respectiv 13,00 m. **Suprafața viitoarelor balcoane propuse se va înscrie în suprafața construită iar distanța dintre acestea va respecta distanța minimă propusă între construcții, respectiv 13,00 m. Această reglementare este impusă pentru a evita situația în care balconul poate fi închis ulterior (participând astfel la mărirea ariei utile a construcției) dar și pentru a asigura distanță minimă reglementată între clădiri necesară asigurării condițiilor optime de însorire, intimitate și igienă a spațiilor de locuit.**

Noile construcții se vor armoniza cu peisajul existent, prin amplasament, volumetrie și tratare arhitecturală.

### **Secțiunea 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor.

La drumurile care se termină în fundătură este necesară amenajarea acestora astfel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

Plantațiile de aliniament de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Se vor prevedea rampe, pentru circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare, la trotuare și spații publice.

În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de rotație ale autovehiculelor folosite.

În zona analizată a fost aprobată o rețea de circulații propusă prin „Actualizare P.U.Z. – DN 73 – DN 73B, Extindere zona Măgurele” aprobat prin HCL nr. 21/31.03.2006.

Pe terenul studiat este propusă o extindere a drumurilor propuse prin PUZ „Construire locuințe colective, str. DN73B, nr. f.n., comuna Cristian”, aprobat prin HCL nr. 171 din 17.12.2020.

Viteza de deplasare în viitoarea zonă rezidențială se va limita la 30 km/h.

Profilul propus prin P.U.Z-ul aprobat în 2006 pentru drumurile principale, Profilul tip A-A, este de 12,00 m însemnând:

- 7,00 m, parte carosabilă,
- 2 x 1,00 m, zonă verde aferentă drumului – plantații de protecție,
- 2 x 1,50 m, trotuare.

Viitoarele circulații ce vor deservi viitoarea dezvoltare vor avea următoarele profiluri:

Profil A'-A', însumând 25 m:

- 7,00 m, parte carosabilă,
- 2 x 6,50 m (1,50 m suplimentar la cei 5,00 m lungime/loc de parcare, astfel spațiul total de manevră / loc de parcare perpendicular este de 5,00 m (3,50 m (banda de circulație) + 1,50 m (spațiu de manevră));

- 2 x 1,00 m, zonă verde aferentă drumului – plantații de protecție,
- 2x 1,50 m, trotuare.

Profil A''-A'':

- 7,00 m, parte carosabilă,
- 2,50 m, parcaje laterale;
- 2 x 1,00 m, zonă verde aferentă drumului – plantații de protecție,
- 2x 1,50 m, trotuare.

Profil B-B:

- 7,00 m, parte carosabilă,
- 2 x 5 / 5,20 m – parcaje amenajate de o parte și de alta a carosabilului;
- 1,00 m, zonă verde aferentă drumului – plantații de protecție,
- 1,50 m, trotuar.

Accesul în zona analizată va fi astfel proiectat încât să asigure circulația fluentă și accesul ușor pentru mijloacele de transport obișnuite precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și al ambulanței.

Pentru trotuarele cu lățimi mai mici de 1,50 m se vor prevedea buzone de așteptare și întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,00 m (conform Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-Revizuire NP 051/2000).

Inițiatorul P.U.Z. are obligația racordării la drumurile publice și realizării circulațiilor carosabile și pietonale și a zonelor verzi/de protecție aferente acestora. Lucrările privind circulațiile propuse prin P.U.Z. vor fi efectuate pînă la stadiul premergător stratului final de uzură și al marcajelor.

## **Art.2. Accese pietonale**

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

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare. Astfel, trotuarele drumurilor publice vor avea o lățime de min 1,50 m iar pentru trotuare cu o lățime mai mică de 1,50 m se vor prevedea buzunare de așteptare și întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,00 m (conform Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012- Revizuire NP 051/2000).

Se vor prevedea rampe, pentru circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare, la trotuare și spații publice.

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

## **Secțiunea 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **Art.1. Racordarea la rețelele de echipare tehnico-edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Extinderea rețelelor și racordarea la utilitățile existente în zonă va cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

### **Art.2. Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, cablu TV, alimentare cu energie electrică etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

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

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există este obligatorie.

Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.  
Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

### **Art.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

## **Secțiunea 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

### **Art.1. Parcelarea**

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public;
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

### **Art.2. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare este P+3E.

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E va fi de 13,00 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor se măsoară de la cota +/-0,00 a parterului care nu va depăși + 0,45 m față de CTA.

Prin tipologia de locuire dezvoltată se realizează o trecere graduală, fără agresiune, de la locuirea individuală la locuirea colectivă. Construcțiile ce flanchează terenul pe laturile de nord-vest (spre Dn 73B) și sud-est vor avea un concept arhitectural ce va utiliza un limbaj arhitectural cât mai apropiat de locuirea individuală.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor se măsoară de la cota +/-0,00 a parterului care nu va depăși + 0,45 m față de CTA.

Viitoarele clădiri pot fi prevăzute cu subsol. Subsoluri nu se normează și vor putea fi utilizate exclusiv pentru parcaje și depozitări.

### **Art.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Raportul plin – gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise apropiate de culorile naturale: ocru, alb-gri, culori armonizate.

Se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, albastru, portocaliu, mov etc.) care afectează în mod negativ imaginea spațiului public. Este obligatorie folosirea unor nuanțe care să se armonizeze cu vecinătatea și să creeze o imagine coloristică unitară.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto și auto.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare – în ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea și utilizarea spațiului public.

Privind aplicabilitatea specifică în contextul exigențelor locale, se stabilesc următoarele principii definitorii ale documentației și care vor sta la baza documentațiilor ulterioare, în vederea autorizării lucrărilor de construcții cu scopul garantării bunelor practici în aplicare:

- a) Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Acestea se vor armoniza cu scara și modul de distribuție pe lot.
- b) Noua intervenție situată în afara vetrei satului, cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, va urmări o dezvoltare a zonei sub forma unui ansamblu pavilonar.
- c) Elemente de fațadă:
  1. Registrele orizontale se vor marca volumetric și prin finisaje și vor corespunde specificului local, sau interpretat într-o manieră contemporană în funcție de abordarea viziunii arhitecturale. Cromatica va respecta specificul așezării.
  2. Se recomandă o abordare rezervată în ce privește preluarea elementelor decorative din arhitectura tradițională, cu excepția acelor a căror simbolistică s-a păstrat sau care sunt susținute prin viziunea de concept arhitecturală și scară a construcțiilor. Pot fi preluate și reinterpretate detaliile care marchează registrele clădirii.
  3. În funcție de soluția și de gabaritul construcției se pot marca registre verticale, care se încadrează în specificul și scara locală, fără a se crea construcții disproporționate din punct de vedere volumetric doar pentru a respecta cerințele de încadrare în specific. Volumetria se va raporta la construcțiile învecinate și, pe plan estetic, nu va constitui un element discrepant în ansamblul așezării, ci mai degrabă se va constitui pe cât posibil într-un element de corectare a esteticii zonei din punct de vedere volumetric și arhitectural.
- d) Materiale pentru finisaje exterioare:
  1. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările tip gresie, faianța pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezghet, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor), sau tabla (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice, similipiatra etc.

2. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”.
  3. Se pot folosi soluții și alcătuiți constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri înierbate cu pantă plată sau accentuată.
  4. Nu se vor folosi sisteme constructive de fațadă tip pereți cortină decât local pentru funcțiuni complementare și pe cât posibil în plan retras fără a deveni componente volumetrice majore.
- e) Culori:
1. Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.
- f) Concept volumetric (tipologii):
1. Imobilele vor fi realizate într-un concept volumetric ce va controla percepția de la nivelul străzii în direcția limitării și controlării înălțimii (registre orizontale dominante la parter și la primul etaj, cu disipare pe următoarele registre de etaj 2 și 3).



*Tipologii locuire colectivă propusă*

2. Construcțiile ce flanchează terenul pe laturile de nord-vest (la Dn 73B) și la sud-est, vor aplica un concept arhitectural ce va realiza o tranziție de la locuirea individuală la locuirea colectivă. Această tranziție se va aplica doar la nivel arhitectural nu și la nivel





funcțional. Pentru aceasta se va utiliza un limbaj arhitectural cât mai apropiat de locuirea individuală.

*Ansamblu locuire colectivă – Etapa I*



*Ansamblu locuire colectivă – Etapa I*

3. Construcțiile vor fi de tip individual (singular), nu se vor comasa prin lipire pe calcan sau prin înșiruire, evitându-se formarea de fronturi continue la străzi.



## **Secțiunea 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

### **Art.1. Parcaje**

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiind prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

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

**Necesarul de parcaje pentru zona de locuire propusă va fi calculat luând în considerare două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.**

**Pentru funcțiunile complementare locuirii se vor asigura parcaje astfel:**

Nr. min. parcaje funcțiuni comerciale = min. 1 parcaj/100 mp suprafață desfășurată, pt. clienți + spații parcare/garare pt. vehiculele proprii;

Nr. min. parcaje unități de alimentație publică = min. 1 parcaj/10 locuri la masă + 1 parcaj/15 angajați;

Nr. min. parcaje servicii cu acces public = min. 1 parcaj/50 mp suprafață destinată accesului public + spații parcare/garare pt. personal;

Nr. min. parcaje servicii profesionale = min. 1 parcaj/50 mp suprafață destinată accesului public + spații parcare/garare pt. personal;

Nr. min. parcaje activități manufacturiere = min. 1 parcaj/50 mp suprafață utilă.

Capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

**Autorizarea viitoarelor construcții va fi condiționată de asigurarea necesarului locurilor de parcare corelată cu respectarea celorlați indicatori urbanistici reglementați.**

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În amenajarea zonelor de parcare este recomandată utilizarea de materiale permeabile – dale înierbate etc.

Zonele aferente parcajelor vor fi înconjurate de garduri vii.

Este obligatorie respectarea zonelor verzi de protecție aferente circulațiilor și zonelor de parcaje propuse, figurate pe planșa U03.1. – Reglementări urbaniztice – Zonificare funcțională.

Parcajele, atât pentru locuințe cât și pentru funcțiunile complementare vor fi amenajate în interiorul parcelei. Amplasarea și amenajarea acestora nu se va face în detrimentul altor spații cu caracter public (spații pietonale, trotuare, spații verzi etc.).

Se pot amenaja parcaje in subsolul caldirilor.

În contextul acordării unei importanțe deosebite spațiului comunitar, se pot amenaja parcaje care să facă dovada că deserveșc ansamblul și pe terenuri din imediata vecinătate, dar nu la o distanță mai mare de 250 m de amplasamentul studiat.

## **Art.2. Spații verzi**

Conform Legii 47/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și a modificărilor ulterioare și a normelor europene, în cazul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale se va considera organizarea pe o suprafață de minim de 5% din suprafața totală a terenului de spații verzi cu caracter public/comunitar ce vor susține activități de socializare necesare zonei rezidențiale propuse.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mică de 30% din suprafața totală a parcelei și amenajarea de spații verzi/plantații de protecție aferente circulațiilor carosabile.

Spațiul neconstruit/verde dintre viitoarele construcții va fi utilizat pe principiul de curte comună (spațiul neconstruit nu va fi fragmentat prin împrejmuiri, pentru a fi folosit în comun).

În vederea protejării zonelor locuite față de circulațiile auto interioare și față de zonele destinate parcajelor se impune obligativitatea realizării plantațiilor de protecție propuse prin P.U.Z.

Zonele aferente parcajelor vor fi înconjurate de garduri vii.

Amenajarea spațiilor verzi publice se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

În zonele cu denivelari de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Privind aplicabilitatea specifică în contextul exigențelor locale, se stabilesc următoarele principii definitorii ale documentației și care vor sta la baza documentațiilor ulterioare, în vederea autorizării lucrărilor de construcții cu scopul garantării bunelor practici în aplicare:

a) Se va acorda o pondere importantă spațiului verde public/comunitar ce va susține următoarele tipuri de funcțiuni: spații verzi amenajate, locuri de joacă, spații amenajate loisir, agrement și relaxare.

b) Dezvoltarea va avea ca principiu redarea spațiului verde comunității prin crearea de circulații pietonale și de loisir ce vor străbate întreg ansamblul.

c) Între construcții se vor prevedea spații comunitare și de loisir.

d) Zona se va structura ținând cont de proiecția dezvoltării viitoare a zonei privind asigurarea de dotări de agrement și sport pentru comunitate.

e) Spațiile verzi private din jurul imobilelor vor fi separate de spațiul verde public/comunitar prin gard viu cu înălțimea maximă de 1,20 m, cu posibilitatea dublării către zona privată cu gard construit transparent cu înălțimea maximă de 1,00 m.

f) Zona verde din apropierea Dn73B se va amenaja prin modelări ale terenului pe verticală, cu zone înierbate și cu vegetație medie și mare bogată.

g) Se va planta 1 arbore la 5 locuri de parcare la nivelul solului.

### **Art.3. Împrejmuiri**

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale etc.;

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.

Împrejmuirile spre stradă dar și gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimea de maximum 1,80 m.

Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Spațiile verzi private din jurul imobilelor vor fi separate de spațiul verde public/comunitar prin gard viu cu înălțimea maximă de 1,20 m, cu posibilitatea dublării către zona privată cu gard construit transparent cu înălțimea maximă de 1,00 m.

### **Capitolul III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în **zona de Locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și funcțiuni complementare.**

Elementele punctuale de acces pe terasă nu se normează ca nivel și sunt acceptate numai în dispuneri planimetrice ce nu le fac vizibile de la nivelul străzii.

### **Capitolul IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**Zona de Locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și funcțiuni complementare**

**Funcțiuni admise. Funcțiuni interzise**

***Funcțiunea principală a zonei este de locuire colectivă.***

**Sunt admise:**

- locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3E;  
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale publice și/sau private, parcaje, garaje colective, împrejmuiri;

- spații verzi amenajate: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, acoperișuri înverzite;

- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale **admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale en detail: comerț alimentar, comerț nealimentar, magazin general, aparatură, unelte, ținute speciale etc., situate de obicei la parter, adresate locuitorilor viitorului cartier;

- unități de alimentație publică (restaurant, bistro, pizzerie, cofetărie, cafenea etc.) acceptate numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotelor, care să respecte condițiile de amplasare și să aibă acordul vecinilor;

- servicii cu acces public: centru after-school, servicii de educație și formare profesională, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor etc.), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, curățătorie de haine, studio foto, filială bibliotecă, tipărire și multiplicare etc.;

- servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/design/cadastru, atelier de artă etc.;

- mici activități manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, manufactură fină, asistență IT, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie etc.;

**Vor fi admise funcțiuni complementare locuirii cu următoarele condiții:**

- să se desfășoare cu precădere la parter, adiacent principalelor artere de trafic sau unor spații publice/trasee pietonale de interes;

- să se adreseze cu precădere locuitorilor zonei;

- accesul publicului cât și accesele de serviciu, pentru aprovizionare, evacuarea deșeurilor etc. să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor;

- să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, destinate rezidenților;

- să aibă un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);

- să nu genereze transporturi grele;

- să nu atragă mai multe autoturisme decât capacitatea maximă estimată/permisă pentru funcțiunea complementară respectivă;

- să obțină acordul vecinilor direct afectați;

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

- este permisă schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la străzi principale în spații cu funcțiuni complementare doar cu respectarea condițiilor de mai sus;

- instalațiile exterioare (climatizare etc.), în funcționare, să nu producă un nivel de zgomot care să deranjeze vecinii.

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care 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 10 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;
- construcții provizorii de orice natură;
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros, depozități de materiale re folosibile, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- 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;
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.).

Întocmit :

arh. Alexa Sebastian