

## **REGULAMENT AFERENT PUZ**

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmăririi aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

### **1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE**

#### **1.1. Prescripții si recomandări generale**

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire; - amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, primăria poate solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

#### **1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei**

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona stabilita.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor si perdelelor de potectie impuse.

#### **1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei**

Lucrarile privind căile de circulații vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a rețelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

#### 1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentatiilor de specialitate aprobate si a autorizatiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

## **2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE**

Pentru identificarea cu usurinta a prescriptiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de limite cadastrale.

### **• ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

#### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise:

- locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3E
- amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile, publice și /sau private, parcaje, garaje colective, imprejmuri
- spatii verzi amenajate, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, acoperişuri înverzite

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- functiuni comerciale en detail, comert alimentar, nealimentar, magazin general, aparatura, unelte, tinute speciale, etc, situate de obicei la parter adresatea locuitorilor viitorului cartier.
- unitati de alimentatie publica (restaurant, bistro, pizzerie, cofetarie, cafenea, etc.) acceptate numai în conditiile asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului și zgomotelor, care sa respecte conditiile de amplasare
- servicii cu acces public ; centru after school, servicii de decucatie și formare profesională, salon de estetica și intretinere corporala, agenție de turism, agenție imobiliara, agenție de publicitate, servicii IT, curățătorie de haine, etc
- servicii profesionale; cabinet de medicina generala, medicina de specialitate, cabinet stomatologic, laborator analize, cabinet medicina veterinara, birou notarial, avocatura, traduceri, contabilitate etc
- mici activități manufacturiere; reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, manufacrura fina, croitorie, etc, cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor si sa nu genereze trafic intens;

##### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

- - functiuni comerciale și servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane și marfuri, cu program prelungit după orele 22.00
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sa incomodeze traficului
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
- construcții provizorii de orice naturale
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de opanouri de afisaj pe platurile fatadelor
- depozitarea en gros, depozitarea materialelor re folosibile, activități de producție
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- statii de betoane
- autobaze, statii de intretinere auto, spatii de alimentare cu carburanti, vulcanizari și spălătorii autobaze-spalatorii chimice
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare în intersecții

#### **ARTICOLUL 4 – ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Prin aliniere se intelege limita conventionala, stabilita prin regulamentul de urbanism, ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuire etc).

Fata de drumul national DN 73 B viitoarele constructii vor respecta alinierea trasata in plansa U-04-reglementari urbanistice -Zonificare Functionala, care urmareste linia edificabilului propus care se retrage la o distanta care variaza de la 28.00 m la 31.00m fata de limita de proprietate vestica , respectiv la 38 m fata de axul drumului national DN 73 B. Regimul de aliniere in zona rezidentiala in raport cu drumurile principale propuse in incinta, este stabilit la 13.50 m fata de axul drumului propu cu profil P2, P3, P4 si 11.00 m fata axul drumului propus cu profil P1.

#### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. Conform prevederilor Legii nr. 198/20015 privind aprobarea O.G. nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea O,G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor si completarile ulterioare **se poate construi in lungul drumului national la 22 m de la marginea exterioara a zonei de siguranta, respectiv in afara zonei de protectie a acesteia.**

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI**

Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare, a normelor de prevenire a incendiilor si interventia la incendiu, a normelor sanitare privind distantele intre functiuni protejate si functiuni generatoare de noxe si a normelor de asigurare a iluminatului natural.

Se va respecta distantele indicate pe planul de reglementari urbanistice si pozitionarea constructiilor in limitele edificabilului trasat.

Fata de limitele laterale ale parcelei constructiile se vor retrage cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii mai inalte.

Se va respecta retragerile fata de circulatii si zonele de parcaje.

#### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Construcțiile vor fi amplasate astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de min 1 ½ ore la solstiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădirile proiectate cât și din cele învecinate.

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul la terenurile studiate prin prezentul PUZ se va realiza din DN 73 B prin accesul aprobat la PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE' aprobat cu HCL 171/2020, printr-o serie de drumuri propuse corelate cu drumurile aprobate prin PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE' aprobat cu HCL 171/2020.

Profilul drumurilor propuse prin prezentul PUZ va fi :

##### **profil P1**

- carosabil de 7 m
- 2 x 1 m zona verde
- 2 x1.50 m trotuare

##### **profil P2**

- carosabil de 7 m
- 2 x 5 m parcare
- 2 x1.50 m trotuare

##### **profil P3**

- carosabil de 7 m
- 1 x 5 m parcare dreapta
- 1 x1 m zona verde stanga
- 2 x1.50 m trotuare

##### **profil P4**

- carosabil de 7 m
- 1 x 5 m parcare stanga
- 1 x1 m zona verde dreapta
- 1x 2.40 m pista biciclete dreapta
- 2 x1.50 m trotuare

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

Se va respecta zona de protecție a drumului național DN 73 B de 22 latime de la marginea zonei de siguranță a drumului, conform OG 43/1997 -privind regimul drumurilor- republicată, cu modificările și completările ulterioare.

#### **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public.

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

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

Nr. min. parcaje funcțiuni complementare = min. 1 parcaj /100 mp suprafața desfasurată, pt. Clienți + spații parcare/garare pt vehicule proprii;

Nr. min. parcaje/unitati de alimentatie publica =1 parcaj/10 locuri la masa + 1 parcaj/15 angajați;

Nr. min. parcaje servicii cu acces public = min. 1 parcaj/50 mp suprafața desfasurată destinată accesului public + spații parcare /garare pt. Personal

Nr. min. parcaje servicii profesionale = min. 1 parcaj /50 mp suprafața desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. Personal

Nr. min parcaje activități manufacturiere = min. 1 parcaj /50 mp suprafața utila

Nr. min parcaje pt. Unități de învățământ = min. 2-3 locuri la 12 cadre

Autorizarea viitoarelor construcții va fi conditionala de asigurarea necesarului locurilor de parcare.

Se va respecta conditia amplasarii parcajelor la 5 m fata de limitele cladirilor propuse, în special în dreptul camerelor de locuit conform OMS nr. 119/2014.

În incinta studiata a fost propusa și o zona pentru construire garaje.

Este obligatorie respectarea zonelor de parcaje propuse, figurate în plansa U-04 - Reglementari urbanistice- Zonificare.

## **ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul de inaltime pentru cladirile de locuinte va fi de max. **P+3E**, la care se poate adauga subsol.

Inaltimea cladirilor de locuinte de la cota terenului amenajat la coama va fi de maxim 13.50m.

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

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat

## **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Extinderile de retele sau marire de capacitate ale acestora se va realiza de catre investitor sau beneficiar si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

Lucrarile de echipare a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Bransarea constructiilor la retea de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate. Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

### **ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

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 multe 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.

Conform HCL 11/2024 privind aprobarea Registrului local al Spațiilor Verzi, se vor asigura spații verzi în suprafața de minim 26 mp/locuitor, spații verzi fiind definite în legea spațiilor verzi nr. 24/2007.

### **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

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 împrejmuirea va avea o înălțime maximă de 1.80 m

### **ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

**Regim de înălțime S+P+3E**

**POT max = 30%, CUT max 1.20**

## **ZONA DOTARI INVATAMANT**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- se admit clădiri cu destinația de grădiniță, creșă, școală afterschool și activități conexe învățământului

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI**

- nu este cazul

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

- orice alte utilizări în afara celor descrise la art. 1 și 2

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Lotul minim constructibil este de 26 00 mp cu front la strada de min. 30,00 m.

Parcelarea, comasarea și reparcelarea se va face conform legislației în vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primăriei și cu respectarea prezentului regulament. Subparcelările se vor supune aceluși reguli de construire prevăzute în prezentul regulament.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage minim 3.50 m de la aliniament.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face la H/2 a cladiri celei mai inalte, dar nu mai putin de 5,00m fata de limita posterioara.

## **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu sali de clasa, cu respectarea normativului P118/1999 privind distantele intre cladiri.

## **ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul la terenurile studiate prin prezentul PUZ se va realiza din DN 73 B prin accesul aprobat la PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE' aprobat cu HCL 171/2020, printr-o serie de drumuri propuse corelate cu drumurile aprobate prin PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE' aprobat cu HCL 171/2020.

Profilul drumurilor propuse prin prezentul PUZ va fi :

### **profil P1**

- carosabil de 7 m
- 2 x 1 m zona verde
- 2 x1.50 m trotuare

### **profil P2**

- carosabil de 7 m
- 2 x 5 m parcare
- 2 x1.50 m trotuare

### **profil P3**

- carosabil de 7 m
- 1 x 5 m parcare dreapta
- 1 x1 m zona verde stanga
- 2 x1.50 m trotuare

### **profil P4**

- carosabil de 7 m
- 1 x 5 m parcare stanga
- 1 x1 m zona verde dreapta
- 1x 2.40 m pista biciclete dreapta
- 2 x1.50 m trotuare

Accesul în zona analizata va fi proiectat încât sa asigure circulatia fluenta și accesul ușor pentru mijloacele de transport obisnuite precum și mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare si al ambulantei.

Se va respecta zona de protecția a drumului național DN 73 B de 22 latime de la marginea zonei de siguranța a drumului, conform OG 43/1997 -privind regimul drumurilor- republicata, cu modificarile și completarile ulterioare.

## **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR COLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

**Necesarul de parcaje pentru zona de locuinte colective propusa va fi calculat luând în considerare doua locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa .**

**Pentru functiunile complementare locuirii se vor asigura parcajele astfel:**

Nr. min. parcaje functiuni complementare = min. 1 parcaj /100 mp suprafața desfasurata, pt. Clienți + spatii parcare/garare pt vehicule proprii;

Nr. min. parcajeunitati de alimentatie publica =1 parcaj/10 locuri la masa + 1 parcaj/15 angajați;

Nr. min. parcaje servicii cu acces public = min. 1 parcaj/50 mp suprafața desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. Personal

Nr. min. parcaje servicii profesionale =min. 1 parcaj /50 mp suprafața desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. Personal

Nr. min parcaje activități manufacturiere = min. 1 parcaj /50 mp suprafața utila

Nr. min parcaje pt. Unități de învățământ = min. 2-3 locuri la 12 cadre

Autorizarea viitoarelor construcții va fi conditionala de asigurarea necesarului locurilor de parcare.

Se va respecta conditia amplasarii parcajelor la 5 m fata de limitele cladirilor propuse, în special în dreptul camerelor de locuit conform OMS nr. 119/2014.

În incinta studiata a fost propusa și o zona pentru construire garaje.

Este obligatorie respectarea zonelor de parcaje propuse, figurate în plansa U-04 - Reglementari urbanistice- Zonificare.

## **ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul de inaltime va fi de max. **P+2E**, la care se poate adauga subsol sau demisol

Inaltimea cladirilor va fi de maxim 13.50 m.

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

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat



## **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Extinderile de retele sau marire de capacitate ale acestora se va realiza de catre investitor sau beneficiar si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

Lucrarile de echipare a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Bransarea constructiilor la retea de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.

Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

## **ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde in incinta distincta de spatiile destinate sportului sau recreerii in aer liber.

## **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

## **ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

**Regim de inaltime S(D)+P+2E  
POT max = 25% , CUT max 1.00**

## **ZONA SPORT – CENTRU COMUNITAR**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- se admit cladiri cu destinatia de sport in interior, alimentatie publica, spatii comerciale, spatii de divertisment etc
- spații verzi amenajate
- loc de joacă, teren de tenis, sport de exterior

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

nu este cazul

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

- orice alte utilizări în afara celor descrise la art. 1 și 2

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Lotul minim constructibil este de 2000 mp cu front la strada de min. 25 ,00 m.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament. Subparcelarile se vor supune acelorasi reguli de construire prevazute in prezentul regulament.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor retrage minim 5.00m de la aliniament.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face la min 3 m fata de limitele laterale si fata de limita posterioara.

#### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, cu respectarea normativului P118/1999 privind distantele intre cladiri.

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul la terenurile studiate prin prezentul PUZ se va realiza din DN 73 B prin accesul aprobat la PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE' aprobat cu HCL 171/2020, printr-a serie de drumuri propuse corelate cu drumurile aprobate prin PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE' aprobat cu HCL 171/2020.

Profilul drumurilor propuse prin prezentul PUZ va fi :

##### **profil P1**

- carosabil de 7 m
- 2 x 1 m zona verde
- 2 x1.50 m trotuare

##### **profil P2**

- carosabil de 7 m
- 2 x 5 m parcare
- 2 x1.50 m trotuare

##### **profil P3**

- carosabil de 7 m
- 1 x 5 m parcare dreapta
- 1 x1 m zona verde stanga
- 2 x1.50 m trotuare

##### **profil P4**

- carosabil de 7 m
- 1 x 5 m parcare stanga
- 1 x1 m zona verde dreapta
- 1x 2.40 m pista biciclete dreapta
- 2 x1.50 m trotuare

Accesul în zona analizata va fi proiectat încât sa asigure circulatia fluenta și accesul ușor pentru mijloacele de transport obisnuite precum și mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare si al ambulantei.

Se va respecta zona de protecția a drumului național DN 73 B de 22 latime de la marginea zonei de siguranța a drumului, conform OG 43/1997 -privind regimul drumurilor- republicata, cu modificarile și completările ulterioare.

#### **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public.

**Necesarul de parcaje pentru zona de locuinte colective propusa va fi calculat luând în considerare doua locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa .**

**Pentru functiunile complementare locuirii se vor asigura parcajele astfel:**

Nr. min. parcaje functiuni complementare = min. 1 parcaj /100 mp suprafața desfasurata, pt. Clienți + spatii parcare/garare pt vehicule proprii;

Nr. min. parcajeunitati de alimentatie publica =1 parcaj/10 locuri la masa + 1 parcaj/15 angajați;

Nr. min. parcaje servicii cu acces public = min. 1 parcaj/50 mp suprafața desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. Personal

Nr. min. parcaje servicii profesionale =min. 1 parcaj /50 mp suprafața desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. Personal

Nr. min parcaje activități manufacturiere = min. 1 parcaj /50 mp suprafața utila

Nr. min parcaje pt. Unități de învățământ = min. 2-3 locuri la 12 cadre

Autorizarea viitoarelor construcții va fi conditionala de asigurarea necesarului locurilor de parcare.

Se va respecta conditia amplasarii parcajelor la 5 m fata de limitele cladirilor propuse, în special în dreptul camerelor de locuit conform OMS nr. 119/2014.

În incinta studiata a fost propusa și o zona pentru construire garaje.

Este obligatorie respectarea zonelor de parcaje propuse, figurate în plansa U-04 - Reglementari urbanistice- Zonificare.

#### **ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul de inaltime va fi de max. **S(D)+P (parter) +3 E,**

Inaltimea cladirilor va fi de maxim 13.50 m.

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

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
  - se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat

#### **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Extinderile de retele sau marire de capacitate ale acestora se va realiza de catre investitor sau beneficiar si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar. Lucrarile de echipare a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Bransarea constructiilor la retea de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.

Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

#### **ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde in incinta tratata peisager cu loc de joaca pentru copii si activitati comunitare.

#### **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

#### **ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

**Regim de inaltime S(D)+P+3E**  
**POT max = 45% , CUT max 1,60**

### **ZONA PARCARI SI GARAJE**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- se garaje pentru autoturisme in regim parter si platforme de parcare

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

nu este cazul

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

- orice alte utilizări în afara celor descrise la art. 1 și 2

#### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Lotul minim constructibil este de 2000 mp cu front la strada de min. 25 ,00 m.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament. Subparcelarile se vor supune acelorasi reguli de construire prevazute in prezentul regulament.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor retrage minim 5.00m de la aliniament.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face la min 5m fata de limitele laterale si fata de limita posterioara.

#### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, cu respectarea normativului P118/1999 privind distantele intre cladiri.

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACESE**

Accesul la terenurile studiate prin prezentul PUZ se va realiza din DN 73 B prin accesul aprobat la PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE' aprobat cu HCL 171/2020, printr-a serie de drumuri propuse corelate cu drumurile aprobate prin PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE' aprobat cu HCL 171/2020.

Profilul drumurilor propuse prin prezentul PUZ va fi :

##### **profil P1**

- carosabil de 7 m
- 2 x 1 m zona verde
- 2 x1.50 m trotuare

##### **profil P2**

- carosabil de 7 m
- 2 x 5 m parcare
- 2 x1.50 m trotuare

##### **profil P3**

- carosabil de 7 m
- 1 x 5 m parcare dreapta
- 1 x1 m zona verde stanga
- 2 x1.50 m trotuare

##### **profil P4**

- carosabil de 7 m
- 1 x 5 m parcare stanga
- 1 x1 m zona verde dreapta
- 1x 2.40 m pista biciclete dreapta
- 2 x1.50 m trotuare

Accesul în zona analizata va fi proiectat încât sa asigure circulatia fluenta și accesul ușor pentru mijloacele de transport obisnuite precum și mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare si al ambulantei.

Se va respecta zona de protecția a drumului național DN 73 B de 22 latime de la marginea zonei de siguranța a drumului, conform OG 43/1997 -privind regimul drumurilor- republicata, cu modificarile și completările ulterioare.

## **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

**Necesarul de parcaje pentru zona de locuinte colective propusa va fi calculat luând în considerare doua locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa .**

**Pentru functiunile complementare locuirii se vor asigura parcajele astfel:**

Nr. min. parcaje functiuni complementare = min. 1 parcaj /100 mp suprafata desfasurata, pt. Clienti + spatii parcare/garare pt vehicule proprii;

Nr. min. parcajeunitati de alimentatie publica =1 parcaj/10 locuri la masa + 1 parcaj/15 angajati;

Nr. min. parcaje servicii cu acces public = min. 1 parcaj/50 mp suprafata desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. Personal

Nr. min. parcaje servicii profesionale =min. 1 parcaj /50 mp suprafata desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. Personal

Nr. min parcaje activități manufacturiere = min. 1 parcaj /50 mp suprafata utila

Nr. min parcaje pt. Unități de învățământ = min. 2-3 locuri la 12 cadre

Autorizarea viitoarelor construcții va fi conditionala de asigurarea necesarului locurilor de parcare.

Se va respecta conditia amplasarii parcajelor la 5 m fata de limitele cladirilor propuse, în special în dreptul camerelor de locuit conform OMS nr. 119/2014.

În incinta studiata a fost propusa și o zona pentru construire garaje.

Este obligatorie respectarea zonelor de parcaje propuse, figurate în plansa U-04 - Reglementari urbanistice- Zonificare.

## **ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul de inaltime va fi de max. P

Inaltimea cladirilor va fi de maxim 6 m.

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

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;

- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
  - se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat

#### **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Extinderile de retele sau marire de capacitate ale acestora se va realiza de catre investitor sau beneficiar si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar. Lucrarile de echipare a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Bransarea constructiilor la retea de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.

Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

#### **ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Se va avea in vedere asigurarea de min. 20% zona verde in incinta tratata peisager si plantatii copaci.

#### **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

#### **ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

**Regim de inaltime P**

**POT max = 60 % , CUT max 1,20**

### **ZONA VERDE PUBLICA**

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 multe 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.

Zona verde publica va cuprinde zona verde de protecția a drunurilor propuse și zona verde tip parc. Suprafața zona verde publica =5192.72 mp

Conform **Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008,**

- **Procentul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament "reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita". (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

- **Coeficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament "reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie" (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

**Aliniamentul** este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

**Inaltimea maxima a cladirilor** exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata de la teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei. In cazul prezentului.

**Nivelul conventional** este considerat a avea o inaltime de 2,80 metri pentru locuinte, 3,50m pentru alta destinatie cuprinsa in prezentul regulament (educatie, invatamant, comercial etc).

Autorizatiile de construire se vor emite dupa dezmembrarea suprafetei de teren necesara modernizarii drumului, conform profilului stradal propus din cadrul zonei studiate prin prezenul PUZ.

Intocmit,  
**Arh. Atzberger Magdalena**