

## MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE

### I. DATE GENERALE ȘI OBIECTUL PROIECTULUI

---

#### I.01. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

<b>Denumirea proiectului</b>	<b>CONSTRUIRE LOCUINȚE</b>
<b>Beneficiar:</b>	Docan Orlando, București, str. Aleea Fizicienilor nr. 11, bl. 3B, sc. 1, et. 8, ap. 54, telefon 0745020684;
<b>Amplasament:</b>	Str. Mercur, FN, Săcele, județul Brașov (terenurile care au generat P.U.Z. au numerele CF 108157, respectiv 111914)
<b>Proiectant:</b>	S.C. Right Angle Office S.R.L. șef proiect: Arh. Urb. Radu Barota; Tel.: 0723544928, email: raduarhi@gmail.com
<b>Număr proiect:</b>	042/2021
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>CertIFICATELE DE URBANISM ÎN BAZA CĂRORA SE ÎNTOCMEȘTE P.U.Z.-UL:</b>	C.U. nr. 519 din 30.09.2021
<b>Data proiect:</b>	Feb. 2022
<b>Data revizie:</b>	Iulie 2022

#### I.2 Obiectul lucrării:

Prezentul Studiul de Oportunitate s-a întocmit în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic unei zone de 11100 de mp. situate în extravilanul orașului Săcele și a introducerii ei în intravilan. Folosința actuală a terenurilor proprietate privată este de "terenuri arabil extravilan", nereglementat urbanistic.

#### Obiectul investiției:

Terenurile au fost achiziționate în anul toamna anului 2007. Intenția beneficiarilor (Orlando Docan și Asultanie Andrei Alexandru) este de a parcela terenurile și a vinde parcelele în vederea construirii de locuințe. Concomitent cu aceste operații intenția beneficiarilor este de a construi calea de acces și de a ceda-o spre administrare către Primăria Săcele. De asemenea, în conformitate cu condițiile impuse de avizatori, se vor extinde rețelele existente în zona parcelelor.

#### Obiectul proiectului:

Prin prezentul P.U.Z. se vor delimita zonele funcționale și se va reglementa modul de construire specific pentru fiecare zonă funcțională. În urma avizului de oportunitate, terenul va fi împărțit în trei funcțiuni: Zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona de circulații rutiere și pietonale și zona de spații verzi amenajate.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

---

### II.1 Evoluția zonei

Terenurile sunt situate în extravilanul orașului Săcele. Din punct de vedere urbanistic zona s-a dezvoltat foarte mult în ultimii ani. În principal dezvoltarea s-a făcut pe teritoriul comunei Târlungeni. Între cele 2 UAT-uri (Săcele și Târlungeni) nu există aici nici o limită naturală, ci doar o delimitare scriptică. Extinderea intravilanului în zona comunei Târlungeni vizează o suprafață de 164 de ha. și înglobează mai multe PUZ-uri care au fost aprobate începând din anul 2009.

Și pe teritoriul comunei Săcele au fost aprobate mai multe PUZ-uri în zona. Unul dintre ele se învecinează în partea de Est cu terenurile studiate. În zona aceluia PUZ aprobat a fost lărgită deja str. Mercur.

Din punct de vedere urbanistic, în momentul de față, putem considera că orice extindere a intravilanului în această zonă este oportună. Din moment ce există deja construcții în zonă, prezența altor clădiri va putea justifica investițiile publice și private în infrastructura și utilități.

### II.2 Potențialul de dezvoltare

Terenurile sunt situate la mică distanță de municipiul Brașov. Zona este relativ ușor accesibilă și ușor construibilă. De asemenea, în zona există importante resurse de teren liber, ceea ce o face atractivă și pentru cei ce-și doresc o locuință individuală situată în zona peri-urbana a municipiului Brașov. De aici rezultă potențialul ridicat de dezvoltare a zonei.

### II.3. Încadrarea în localitate

Folosința actuală a terenurilor proprietate privată este de teren arabil extravilan.

Vecinătăți:

- în partea de Nord : parcelă proprietate privată care nu este înscrisă în sistemul E-terra
- în partea de Sud : parcelă proprietate privată care nu este înscrisă în sistemul E-terra
- în partea de Est: parcelele se învecinează cu un drum de exploatare
- în partea de Vest: parcelele se învecinează cu str. Mercur de pe care se face și accesul.

### II.4 Elemente ale cadrului natural

Terenurile sunt relativ plate. Se remarcă priveliștea asupra munților din partea de sud.

Forma terenurilor este relativ regulată. Ele permit parcelarea astfel încât, în limita proprietăților, să rezultă un drum și parcele cu un front de 18.7 m. și adâncimea de 24.1 m.

## **II.5 Circulația**

Principala cale de acces în zona este Dj 103 A, drum ce face legătura între Brașov și Târlungeni. Accesul la parcele se face pe str. Mercur în partea de vest. Aceasta strada este momentan doar pietruită. În partea de est exista un drum de exploatare.

Momentan între drumul de exploatare menționat și str. Mercur nu exista nici o legătură.

## **II.6 Ocuparea terenurilor**

În momentul de fata terenurile nu sunt libere de construcții.

## **II. 7 Echiparea edilitara**

În imediata apropiere a terenurilor studiate există rețea de electricitate și telefonie. Pe strada Mercur există și rețea de apa. În zona DJ 103 A și a cartierului Izvor există și rețele de gaz și canalizare.

## **II.8 Probleme de mediu**

În momentul de față probleme de mediu nu exista.

## **III.9 Opțiuni ale populației**

În momentul de față, de efectele PUZ sunt vizați în mod direct doar cei doi proprietari ai terenurilor. **Din modul cum a fost formulată tema de proiectare, rezulta ca din intervenția propusă nu vor fi afectate alte proprietăți. Atât parcelarea cât și accesul la parcele se pot face în limita celor 2 parcele.**

Intervenția va aduce beneficii zonei prin:

- faptul ca se terenul agricol extravilan va fi folosit în concordanta cu tendința de dezvoltară a zonei și transformare a acesteia într-o zona de locuințe individuale, de mici dimensiuni.
- cedarea către municipalitate a unei zone importante ce va fi destinată circulației
- aportul adus de beneficiari în legătura cu investițiile în infrastructura.

## **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

### **III. 1 Studii de fundamentare**

Pentru întocmirea PUZ-ului este necesar doar studiu geotehnic. Nu sunt necesare alte studii speciale. Concluziile studiului geotehnic vor fi preluate de PUZ-ul final.

### **III.2 Prevederi ale PUG**

Prin intervenția propusă se urmărește extinderea prevederilor PUG-ului și extinderea intravilanului în concordanță cu tendința de dezvoltare a zonei. Vor fi astfel constituită o zona cu locuințe individuale de mici dimensiuni.

### **III.3 Valorificarea cadrului natural**

Principalele 2 elemente ale cadrului natural: orientarea terenului și priveliștea au fost luate în considerare în propunerea de față. Astfel, curtea din spate, zona mai intima a construcțiilor va fi orientată către sud și către priveliștea spre munții din zonă.

### III.4 Modernizarea circulației

Acest aspect este vizat de următoarele puncte ale intervenției:

-cedarea către domeniul public a unor suprafețe de teren în zona străzii Mercur și a drumului de exploatare astfel încât să ajungă la un profil de 10 m. (2 benzi de circulație și trotuare de 1,5 m. pe fiecare parte).

-cedarea către domeniul public a unei suprafețe de teren cu lățimea de 8,5 m. pe toata lungimea parcelelor studiate în vederea construirii unei străzi cu dublu sens și a unui trotuar pe partea cu casele propuse de 1,5 m. lățime. În momentul când se va dezvolta zona de parcele de vis-a-vis, dacă va fi necesar și vor exista accese la loturi de pe aceasta parte, va mai fi necesara doar cedarea de către vecini a unei suprafețe pentru construcția unui singur trotuar.

-cedarea către domeniul public se va face după construirea infrastructurii stradale pe cheltuiala investitorilor privați.

### III.5 Zonificare funcțională-reglementari

#### Bilanț teritorial. Indici urbanistici

Teritoriul vizat de PUZ va fi ocupata de 2 funcțiuni principale:

-zona de locuințe individuale și zona de circulații carosabile și pietonale.

În zona de locuințe individuale vor fi permise prin regulament locuințe individuale cu max. P+1+M și funcțiuni complementare (spații verzi, locuri de joacă pentru copii, creșe, grădinițe, unități after school, parcaje și garaje, funcțiuni comerciale de mici dimensiuni etc.). Parcelele cu dimensiuni de peste 430 de mp. au fost lăsate în ideea în care vor apărea funcțiuni complementare ce au nevoie de mai mult spațiu.

<b>Bilanț teritorial la nivelul parcelelor care au generat P.U.Z.</b>				
<b>Zone functionale</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
	Suprafata	Procente	Suprafata	Procente
Terenuri agricole extravilan	11100	100%	0	0
Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare	0	0	7088	64%
Zona transporturi rutiere și pietonale	0	0	3110	28%
Zona spatii verzi amenajate	0	0	876	8%
Subzona spatii verzi aferente cailor de comunicatie	0	0	382	3.5%
Subzona spatii verzi amenajate private	0	0	494	4.5%
Zona gospodarie comunala	0	0	26	0.23%
<b>Total</b>	<b>11100</b>	<b>100%</b>	<b>11100</b>	<b>100%</b>

Indici urbanistici:

**Regim de înălțime:** max. P+1+M (H. max. 10m);. Mansarda= spațiu amenajabil rezultat între planșeul de peste ultimul nivel și șarpanta

**P.O.T.:** max. 35%;

**C.U.T.:** max 0.8

**Procent minim spații verzi amenajate pentru fiecare parcela:** 30%

**Retrageri față de aliniament:** min. 5m.

**Tipologie construcții:** izolate, cuplate sau înșiruite

**Retrageri construcții fata de limitele laterale:** jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

**Retrageri construcții fata de limitele posterioare:** jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m.

### **III.5 Dezvoltarea echipării edilitare**

Conform PUZ-urilor aprobate în zonă, în apropierea DJ 103 A Brașov-Tărlungeni, precum și pe str. Mercur există atât rețele existente de electricitate, gaz, apă și canalizare cât și proiecte de extindere ale acestora către amplasamentul studiat. Intenția beneficiarilor este ca, după trecerea terenurilor în intravilan, să contribuie financiar la extinderea acestor rețele de utilități până în zona studiată în asociație cu alți beneficiari vecini. În cazul în care, pe termen scurt, extinderea rețelelor presupune costuri mari, se vor adopta soluții locale (bazine etanșe vidanjarile, mini-stații de epurare, puțuri de apă, etc.) conform normelor în vigoare.

### **III.7 Protecția mediului**

Prin regulamentul de urbanism vor fi încurajate adoptarea unor soluții prietenoase cu mediul, atât pentru construcțiile în sine cât și pentru racordul acestora la utilități.

### **III.8 Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică sunt de interes local.

Proiectul propune cedarea unei suprafețe de 3110 din domeniul privat în domeniul public în vederea realizării căilor de comunicație rutieră și pietonală la nivelul zonei și la nivelul parcelei studiate.

### **Categorii de costuri suportate de investitori privați**

Prin tema de proiectare și prin proiect sunt vizate următoarele categorii de cheltuieli și investiții ale investitorilor privați:

- **Cedarea unei suprafețe de 3492 mp. în vederea modernizării circulațiilor (inclusiv spațiul dedicat plantațiilor aferente cailor de comunicație.**
- **Cheltuieli legate de extinderea rețelelor de utilități**

Pentru operațiunea de parcelare și cedare a terenului către domeniul public nu sunt necesare investiții publice.

#### **IV. Concluzii- masuri în continuare**

##### **Oportunitatea investiție**

În urma analizei și a propunerilor de dezvoltare făcute rezultă ca investiția propusă este oportună din următoarele puncte de vedere:

1. Se înscrie în tendința de dezvoltare a zonei și construirea unui ansamblu de locuințe individuale, cu densitate mică.
2. Proiectul se poate realiza fără afectarea altor proprietăți.
3. Prin proiect este prevăzută cedarea unei suprafețe importante de teren în vederea pentru crearea unei străzi noi. Prin deschiderea acestei noi căi de circulație va deveni mai accesibil și drumul de exploatare din partea de est a proprietății.
4. Propune o serie de investiții în echiparea utilitară zonei.

**DATA:**

IULIE. 2022

**INTOCMIT:**

Arh. Urb. Radu Barota

# Volumul II

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE

-Săcele- str. Mercur F.N.

Proiect nr. : 042/2021  
**Beneficiar:** Radu Barota  
**Proiectant general:** S.C. RIGHT ANGLE OFFICE S.R.L.  
**Amplasament:** Str. Mercur, FN, Săcele, județul Brașov (terenurile care au generat P.U.Z. au numerele CF 108157, respectiv 111914)  
**Faza de proiectare:** P.U.Z.  
**Data proiect:** Feb. 2022  
**Data revizie:** Iulie 2022

## **CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

### **III. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **IV. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**L- Zona locuințelor individuale si funcțiuni complementare**

**C- Zona circulației rutiere si pietonale aferente**

**V- Zona spatii verzi**

**ZVC- Subzona spatii verzi aferente clăilor de comunicație**

**ZVA- Subzona spații verzi amenajate**



## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor Sacele, str. Mercur. FN**, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile avizului de oportunitate nr. 5 din 19.05.2022 și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de organizare a zonelor funcționare și de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile vizate de PUZ.

### **2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.**

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată, cu toate modificările ulterioare
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu toate completările și modificările până la ora actuală
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil

### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pentru avizarea, proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat din localitatea Săcele, str. Mercur având CF 108157, respectiv 111914 și pe terenurile rezultate ulterior dezmembrării loturilor. În cazul în care în hotărârea de consiliu local nu se specifică altfel, P.U.Z.-ul va avea valabilitate până la întocmirea unui alt P.U.Z. sau a unei documentații de tip P.U.G. care va schimba regulamentul de pe zona studiată.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale / culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

-Spatii verzi amenajate: 5% din suprafața actuală a terenului

- Spatiile verzi amenajate la nivelul fiecărei parcele de locuințe: - min. 30% din suprafața lotului;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

În zonă nu se află construcții care trebuie protejate. În caz ca se vor descoperi vestigii arheologice, autorizarea lucrărilor de intervenție sau construire conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcina istorică.

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

Nu este cazul pentru zona studiată.

### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Retragerile față de aliniament și limitele laterale sunt detaliate în capitolele specifice. Retrageri față de aliniament a fost stabilită astfel încât, în cazul necesității și solicitării din partea autorităților competente a unor lărgiri de străzi, să nu existe construcții care să împiedice aceste lărgiri.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de protecție a rețelelor tehnico edilitare și servituțile acestora detaliate în prezentul regulament și în legislație specifică.

În cazul unor construcții legate de gospodăria comunala (posturi de transformare, cutii de distribuție etc.) pentru care este nevoie de acces sau servitute, acestea se pot amplasa pe aliniament.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

## **8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor**

Se vor aplica prevederile prezentului regulament pentru unitățile și subunitățile teritoriale de referință.

## **9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

Se vor aplica prevederile prezentului regulament pentru unitățile și subunitățile teritoriale de referință.

## **10. Reguli cu privire la normele de igiena**

Clădirile și amenajările vor respecta normele de igienă în vigoare la data aprobării prezentului regulament de urbanism și PUZ. Astfel, conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014:

**a)** platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

**a.)** acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

**c)** spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

În cazul în care conformarea arhitecturală a construcțiilor de pe o parcelă și parcele învecinate nu asigură distanța minimă, pubele de gunoi vor fi amplasate în interiorul anexelor sau locuințelor, în încăperi etanșe, care să împiedice propagarea mirosurilor.

### **III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

## **L- Zona locuințelor individuale si funcțiuni complementare**

### **SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locurii (spații verzi, locuri de joacă pentru copii, grădinițe și unități after school etc.)
- spații verzi de agrement, piscine, terenuri de sport etc.
- circulații pietonale și carosabile
- parcaje și garaje

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

Sunt admise cu condiționări următoarele funcțiuni:

- locuințe colective mici cu condiția ca într-o construcție independentă să nu fie mai mult de 3 apartamente
- se admit funcțiuni comerciale (magazine de mici dimensiuni, restaurant, birouri, farmacii, sedii de banci etc.) și servicii profesionale (mici ateliere de producție și reparație împreună cu anexele aferente) cu condiția ca funcționarea acestora să nu genereze disconfort (zgomot și poluare) locuințelor existente
- se admit pensiuni și alte unități de cazare și funcțiuni complementare cu acestea (săli de mese, săli de reuniune și evenimente, restaurante etc.) cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare în interiorul parcelei
- se admit pensiuni agroturistice cu condiția ca activitățile legate de agricultură și creșterea animalelor să respecte normele și normativele în vigoare
- se admit funcțiuni de agrement și sport (echipamente sportive în aer liber, echipamente sportive în săli acoperite, săli de bowling, biliard sau funcțiuni similare, cinematografe, restaurante etc.) cu condiția ca acestea să nu genereze disconfort (zgomot și poluare) locuințelor existente.
- unități medicale și de tratament, cămine de bătrâni, în regim privat cu condiția ca acestea să nu depășească 40 de paturi.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

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 (peste 50 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații/service-uri de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICILE PARCELELOR**

Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate

- a) front la stradă de minimum
  - 8 m. pentru clădiri înșiruite
  - 12 m. pentru clădiri cuplate și cuplate;
  - parcela de colt: reducere front cu 25% pentru fiecare fațada situată la stradă
- b) suprafața minimă a parcelei:
  - de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite
  - 250 m<sup>2</sup> pentru clădiri cuplate;
  - 350 m<sup>2</sup> pentru clădiri izolate;
- c) au acces direct la strada nou creată sau la străzile existente.

Diviziunea parcelara prezentata în planșa de reglementari poate fi modificată ulterior cu condiția respectării caracteristicilor parcelelor menționate mai sus, astfel încât parcelele rezultate în zona de locuințe sa fie construibile. Daca parcelele rezultate, indiferent de numărul lor, respecta cele trei condiții de mai sus, diviziunile parcelare vor putea fi făcute fără elaborarea altor documentații de urbanism.

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

-Retragerea fata de aliniament (limita dintre proprietatea publica și proprietatea privata) este de minim 5 m. Intre aliniament si linia de retragere minima nu pot fi construite garaje, pergole, etc. Retragerea poate fi depășita de balcoane în consolă aflate la etajul 1 si la mansarda clădirilor.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Fata de limitele laterale clădirile se vor retrage astfel:

- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

-Clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

-Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

-In cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

-Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5 m.;

-Între limitele laterale si posterioare ale parcelelor si limitele retragerile minime propuse este interzisa construirea de garaje, grătare, magazii precum si alte construcții cu caracter permanent. Este interzisa depășirea retragerilor față de limitele laterale și posterioare de balcoane, acoperișuri de terase sau alte elemente ale construcției cu excepția strașinelor mai mici de 80 de cm.

Retragerile față de limitele laterale si posterioare din prezentul regulament reprezintă un minim obligatoriu. La amplasarea clădirilor se va tine cont si de alte norme si normative în vigoare care pot mări, în funcție de configurație, de materialele utilizate, de vecinătăți etc. distanțele între clădiri sau limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Clădirile se vor amplasa astfel:

- distanța minimă dintre clădirile de locuințe de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile și ferestre; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 3.0 m. dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- anexele gospodărești (garaje, magazii etc.) vor putea fi amplasate și la distanțe mai mici, cu condiția ca să fie asigurate condițiile de iluminare ale locuințelor aflate în vigoare.

## **ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere obținut prin una din proprietățile învecinate.

## **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Vor fi prevăzute minim 1.5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă/apartament. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare cf. R.G.U.

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

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1+M (10.00 m. la streașina față de CTA). Mansarda este spațiul amenajabil rezultat între planșeul de peste ultimul nivel și șarpantă.

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

Clădirile vor avea un aspect exterior în concordanță cu importanța funcțiunii.

Pentru locuințele colective nu se vor autoriza închideri individuale de balcoane, ci doar în urma unui studiu de fațadă pentru întregul imobil și fără să se depășească POT/CUT.

Sunt interzise:

- folosirea culorilor stridente
- amplasarea pe fațadă în locuri vizibile a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.
- amplasarea reclamelor și instalațiilor de iluminat sclipitoare

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

Construcțiile vor fi racordate la rețeaua de electricitate și la rețeaua de gaz existente în zona, respectând condițiile impuse de proprietarii de rețele. Construcțiile vor fi racordate la rețelele de apa canal, acestea extinzându-se pe cheltuiala proprie a beneficiarului.

## **ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Procentul spațiilor verzi la nivelul fiecărei parcele va fi de 30%.

În partea din față a parcelei, spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 de mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

## **ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile la partea dinspre stradă, în zona de spații verzi aferente cailor de comunicație vor respecta următoarele reguli:

-împrejmuirile vor fi făcute din specii de plante care pot constitui garduri verzi

-gardurile verzi pot fi dublate de plase de sarma sau alte împrejmuiri transparente cu înălțimea de max. 1,80m. Se recomandă ca aceste împrejmuiri să fie integrate în gardul verde sau să fie amplasate în zona de locuire, astfel încât zona de 1 m. de spațiu verde aferentă cailor de comunicație să rămână neconstruită.

-împrejmuirile din materiale opace nu sunt recomandate. Totuși, ele vor putea fi amplasate doar în zona de locuire. Acestea sunt interzise să se amplaseze în zona de 1 m. de spațiu verde aferentă cailor de comunicație.

Împrejmuirile spre părțile laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maximum 2,50m.

Se recomandă ca împrejmuirea să aibă la partea inferioară un soclu opac de 0.6 m. înălțime și la partea superioară un registru transparent sau semitransparent dublat cu gard viu. Se poate alege și un gard opac din materiale naturale (lemn, piatră, gabioane, metal, tablă vegetativă).

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

-POT (maxim)=35%



## **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

-CUT (maxim): 0,8

## **C-Zona circulației rutiere și pietonale aferente**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Se vor respecta profilele stradale aprobate în planșa de Reglementări Urbanistice.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, depozite de deșeuri etc.;

## V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.

---

### V- Zona verde

**ZVC- Subzona spații verzi aferente clădirilor de comunicație**

**ZVA- Subzona spații verzi amenajate**

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi de următoarele tipuri:

**ZVC- Subzona spații verzi aferente clădirilor de comunicație**

**ZVA- Subzona spații verzi amenajate**

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

ZVC, ZVA- sunt admise zone plantate, garduri verzi, arbori și arbuști

-Se recomandă plantarea unui arbore la fiecare 50 mp. ai subzonelor funcționale

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

ZVC: Sunt admise platforme de circulație și staționare autovehicule cu condiția ca suprafața ocupată de acestea să fie compensată cu spațiu verde în zona de locuințe

ZVC, ZVA: Sunt admise împrejurimi cu condiția ca suprafața ocupată să fie compensată cu spațiu verde în zona de locuințe

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

ZVC, ZVA:

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și este destinată obiectivelor de utilitate publică (stații de transformare, platforme etc.)

Delimitarea acestor zone se face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea.

Înălțimea maximă a clădirilor sau construcțiilor admise în zonele de gospodărie comunala este parter (3 m.). Ele vor fi amplasate astfel încât să nu umbrească clădiri de locuit existente.

Construcțiile sau clădirile de gospodărie comunala pot fi amplasate direct pe aliniament în cazul în care pentru accesul la ele necesită servitute. De asemenea, clădirile sau construcțiile necesare construcțiilor edilitare se pot amplasa pe limitele laterale de proprietate.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de, vor fi dimensionate pe baza

**DATA REVIZIE:**

Ian. 2023

**INTOCMIT:**

Arh. Urb. Radu Barota