

VOLUMUL II**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**1. DISPOZIȚII GENERALE****2.1. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

- Executarea construcțiilor va avea un impact minim asupra mediului, menținând echilibrul ecologic și respectând cerințele de protecție a mediului.
- În cazul în care, pe parcursul execuției, se descoperă vestigii arheologice, constructorul este obligat să sisteze lucrările, să asigure paza sitului și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul autorităților competente.
- Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor sau peisajului natural ori urban, prin modul de amplasare și aspectul exterior.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată, și cu toate reglementările legale conexe.

2.2. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- Mobilierul urban, firmele luminoase etc. se vor executa din materiale adecvate funcțiunii propuse și în armonie stilistică cu caracterul arhitectural al zonei. Volumul și amplasamentul acestora nu trebuie să obstrucționeze circulația.

2.3. Reguli privind amplasarea și retragerile minime obligatorii

Toate construcțiile vor respecta condițiile de amplasare prevăzute în prezentul regulament și în planșa de reglementări urbanistice.

Retrageri minime obligatorii:

- Față de aliniament: min. 3 metri
- Față de limita laterală: min. 3 metri
- Față de limita posterioară: min. 6 metri
- Construcțiile din subzona S_Ft, vor păstra o distanță de min. 6 metri față parcelele cu destinație de locuire.

2.4. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii

- Fiecare parcelă trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat, care să îndeplinească cerințele privind siguranța, intervenția în caz de incendiu și protecția civilă. Se vor respecta prevederile Normativului P118/1998 privind intervențiile pentru autospecialele de pompieri.
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va realiza cu respectarea normativelor și standardelor tehnice în vigoare.
- Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice se va face cu respectarea gabaritului necesar autovehiculelor de transport și intervenție.
- Accesul pe parcelă se va realiza printr-un acces carosabil și unul pietonal, direct din spațiul public.

2.5. Reguli privind echiparea edilitară

- Toate utilitățile se vor asigura, în măsura posibilităților, din surse regenerabile și prin racordare la rețelele edilitare publice sau private.
- Este interzisă dirijarea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele învecinate.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
- Toate rețelele edilitare propuse vor fi realizate îngropat, conform reglementărilor tehnice în vigoare, pentru protejarea instalațiilor și integrarea acestora în contextul urban.
- Construcțiile propuse vor fi dotate cu sistem de drenaj perimetral, pentru protejarea fundațiilor, și cu rezervoare pentru colectarea apei pluviale, destinată utilizării în gospodărie (irigații, întreținerea curții etc.).

Alimentare cu apă: se va realiza prin extinderea rețelei publice, în conformitate cu avizele furnizorului.

Alimentare cu gaze naturale: se prevede extinderea rețelei existente; în caz de nefezabilitate, se vor adopta soluții alternative eficiente energetic (pompe de căldură, centrale electrice cu consum inteligent).

Alimentare cu energie electrică: se va realiza prin extinderea rețelei publice. Se încurajează integrarea de surse regenerabile, precum:

- panouri fotovoltaice pentru energie electrică
- panouri solare termice pentru apă caldă menajeră
- sisteme hibride de stocare și management inteligent al energiei
- pompe de căldură, acolo unde este posibil

Racordare la canalizare: se va realiza la rețeaua publică menajeră; în lipsa acesteia, se pot utiliza sisteme individuale (fosă septică vidanjabilă), amplasate și dimensionate conform normativelor.

Scurgerea apelor pluviale: toate drumurile vor avea pantă transversală de 1,5%, direcționând apele către rigole centrale, între sensurile de mers.

Colectarea deșeurilor menajere: fiecare parcelă va fi dotată cu pubele pentru colectare selectivă, recomandată pe minimum cinci fracții: biodegradabil, plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșeuri reziduale.

2.6. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a) să aibă front la stradă;
 - b) lungimea frontului la stradă să fie ≥ 15 m;
 - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - d) suprafața să fie ≥ 700 mp.
- Prin excepție, pentru parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, se va elabora un P.U.D., care va evidenția modul de conformare la prezentul regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor și utilizarea terenului.
- Se admit operațiuni de divizare sau comasare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cerințele specifice zonei.

2.7. Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Necesarul de parcaje:

- (a) pentru locuințe – minimum 1 loc de parcare / unitate individuală
- (b) pentru alte funcțiuni – minimum 1 loc de parcare la 100 mp utili, dar nu mai puțin de 2 locuri
- Staționarea autovehiculelor se va organiza exclusiv în interiorul parcelei.

SPAȚII VERZI

- Pe ansamblul unei parcele cu destinația de locuire, spațiile verzi amenajate vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Pe ansamblul unei parcele cu destinația de funcțiuni terțiare, spațiile verzi amenajate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Pe ansamblul unei parcele cu destinația de spațiu verde (S_Va), spațiile verzi amenajate vor ocupa minimum 80% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).

ÎMPREJMUIRI

- Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau sistem similar, care permite vizibilitatea și pătrunderea vegetației.
- Se admite împrejmuire parțială a frontului spre stradă
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,00 m. Acestea pot fi dublate de garduri vii.
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime.
- Porțile împrejuririlor situate la aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor existente pe parcelă.

2.8. Reguli privind amplasarea de firme luminoase

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme luminoase, cu condiția aprobării prealabile a documentațiilor în cadrul comisiei de estetică urbană și respectarea prevederilor Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 154/2017 privind modificarea și completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate; Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr.148/2000 privind publicitatea, cu modificările și completările ulterioare;

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Unități și subunități funcționale

Zonă de locuințe – UTR "L"

Zonă de locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative.

Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S_Ft"

Zonă de construcții cu funcțiuni mixte terțiare locuirii.

Subzonă de spații verzi amenajate – "S_Va"

Zonă de spații verzi amenajate cu acces public.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR : L ZONA DE LOCUINȚE FAMILIALE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale sau familiale cu maximum 2 unități locative), parcellar omogen și regulat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. Regim de construire izolat sau cuplat.

Subzone:

Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S_Ft"

Subzonă de spații verzi amenajate – "S_Va"

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru autorizarea și executarea lucrărilor privind circulațiile auto și pietonale, se vor elabora proiecte de specialitate și se vor respecta condițiile impuse prin prezentul PUZ.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative, și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, terase și piscine acoperite și neacoperite.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.), cu condiția ca, în funcționare, acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare, se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
- Servicii profesionale prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:
 - (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - (b) să implice maximum 5 persoane
 - (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare, se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:
 - (a) să nu includă alimentație publică
 - (b) să se obțină acordul vecinilor
- Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
 - (a) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
 - (b) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în specificul local arhitectural al zonei și în condițiile prezentului regulament.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 700 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente, care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 metri de la frontul parcelei.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Clădirile se vor retrage de la limitele laterale obligatoriu cu o distanță de minimum 3 metri

Pentru toate situațiile:

- (a) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minimum 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drum.
- Se admite construirea pe parcele cu acces prin servitute de trecere.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

- (a) pentru locuințe - minimum 1 loc de parcare / unitate individuală
- (a) pentru alte funcțiuni - minimum 1 loc de parcare la 100mp utili, dar nu mai puțin de 2 locuri

Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol + parter + etaj + mansardă / nivel retras) , (demisol + parter + etaj), (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,50 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la streșină, nu va depăși 9 m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la atic, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), așa cum a fost descris în preambul, și peisajului urban.
- 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 (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi echilibrată, de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă. Vor avea forme simple și vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor stridente, la toate elementele construcției.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme luminoase, cu condiția aprobării prealabile a documentațiilor în cadrul comisiei de estetică urbană și respectarea prevederilor legale.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin surse regenerabile în măsura posibilităților și racordare la rețelele edilitare publice ori private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Toate rețelele edilitare propuse vor fi realizate îngropat, conform reglementărilor tehnice în vigoare, pentru a asigura protecția instalațiilor și integrarea acestora în cadrul urban.

Construcțiile propuse vor fi dotate cu sistem de drenaj perimetral, în vederea protejării fundațiilor, și cu **rezervoare pentru colectarea apei pluviale**, destinată reutilizării în gospodărie (pentru irigații, întreținere curte etc.).

Alimentare cu apă: Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu avizele furnizorului de utilitate.

Alimentare cu gaze naturale: Se prevede extinderea rețelei existente de distribuție. În cazul în care această soluție nu este fezabilă din punct de vedere tehnic sau economic, se vor prevedea soluții alternative de încălzire, cu eficiență energetică ridicată și impact redus asupra mediului (pompe de căldură aer-apă, centrale electrice cu control inteligent al consumului, etc.).

Alimentare cu energie electrică: Se va realiza prin extinderea rețelei publice, conform avizului operatorului de distribuție. Se încurajează integrarea de surse regenerabile de energie la nivel de parcelă și/sau de ansamblu, precum:

- panouri fotovoltaice pentru producerea energiei electrice;
- panouri solare termice pentru prepararea apei calde menajere;
- sisteme hibride de stocare și management inteligent al energiei;
- pompe de căldură, unde este posibil, ca soluție de încălzire cu aport regenerabil.

Racordarea la canalizare: Se prevede extinderea rețelei publice de canalizare menajeră. În cazul în care această soluție nu poate fi implementată imediat, se vor prevedea sisteme individuale de tip fosă septică vidanjabilă, amplasate și dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.

Toate drumurile vor fi prevăzute cu pante transversale de 1,5%, asigurând dirijarea apelor pluviale către rigolele amplasate central, între cele două sensuri de mers.

Colectarea deșeurilor menajere: Fiecare parcelă va fi dotată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Se recomandă colectarea pe minimum cinci fracții (biodegradabil, plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșeuri reziduale), în conformitate cu politicile locale de gestionare a deșeurilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament se va amenaja parțial o grădină de fațadă.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ori ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRE

Spre spațiul public, aliniamentul să rămână parțial deschis sau poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 metri. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.



SUBZONA DE FUNCȚIUNI TERȚIARE AFERENTE LOCUIRII

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Se remarcă prin funcțiuni de interes public, servicii și comerț. Clădiri cu acces public limitat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții și servicii de interes public
- Activități economice de tip terțiar:
 - (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
 - (b) financiar-bancare
 - (c) comerciale de maximum 300 mp utili, alimentație publică + depozitare aferentă
 - (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
 - (e) cazare turistică, spa
 - (f) învățământ și cercetare științifică
 - (g) culturale
 - (h) funcțiuni de sănătate și asistență socială
 - (i) funcțiuni de cult

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe permanente, de serviciu sau temporare, amplasate la etajele superioare
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să fie compatibile cu prezentul regulament
- Garaje pentru personal sau vizitatori, amplasate subteran sau suprateran, respectând prevederile prezentului regulament
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Depozitarea de materiale feroase, inflamabile, toxice etc.

SECȚIUNEA 3 . CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în specificul local arhitectural al zonei și în condițiile prezentului regulament.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 700 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente, care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 metri de la frontul parcelei.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Clădirile se vor retrage de la limitele laterale obligatoriu cu o distanță de minimum 3 metri

Pentru toate situațiile:

- (a) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minimum 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drum.
- Se admite construirea pe parcele cu acces prin servitute de trecere.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

- (a) pentru locuințe - minimum 1 loc de parcare / unitate individuală
- (a) pentru alte funcțiuni - minimum 1 loc de parcare la 100mp utili, dar nu mai puțin de 2 locuri

Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol + parter + etaj + mansardă / nivel retras) , (demisol + parter + etaj), (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,50 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la streșină, nu va depăși 9 m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la atic, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), așa cum a fost descris în preambul, și peisajului urban.
- 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 (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi echilibrată, de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă. Vor avea forme simple și vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor stridente, la toate elementele construcției.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme luminoase, cu condiția aprobării prealabile a documentațiilor în cadrul comisiei de estetică urbană și respectarea prevederilor legale.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin surse regenerabile în măsura posibilităților și racordare la rețelele edilitare publice ori private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Toate rețelele edilitare propuse vor fi realizate îngropat, conform reglementărilor tehnice în vigoare, pentru a asigura protecția instalațiilor și integrarea acestora în cadrul urban.

Construcțiile propuse vor fi dotate cu sistem de drenaj perimetral, în vederea protejării fundațiilor, și cu **rezervoare pentru colectarea apei pluviale**, destinată reutilizării în gospodărie (pentru irigații, întreținere curte etc.).

Alimentare cu apă: Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu avizele furnizorului de utilitate.

Alimentare cu gaze naturale: Se prevede extinderea rețelei existente de distribuție. În cazul în care această soluție nu este fezabilă din punct de vedere tehnic sau economic, se vor prevedea soluții alternative de încălzire, cu eficiență energetică ridicată și impact redus asupra mediului (pompe de căldură aer-apă, centrale electrice cu control inteligent al consumului, etc.).

Alimentare cu energie electrică: Se va realiza prin extinderea rețelei publice, conform avizului operatorului de distribuție. Se încurajează integrarea de surse regenerabile de energie la nivel de parcelă și/sau de ansamblu/

Racordarea la canalizare: Se prevede extinderea rețelei publice de canalizare menajeră. În cazul în care această soluție nu poate fi implementată imediat, se vor prevedea sisteme individuale de tip fosă septică vidanjabilă, amplasate și dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.

Toate drumurile vor fi prevăzute cu pante transversale de 1,5%, asigurând dirijarea apelor pluviale către rigolele amplasate central, între cele două sensuri de mers.

Colectarea deșeurilor menajere: Fiecare parcelă va fi dotată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Se recomandă colectarea pe minimum cinci fracții (biodegradabil,

plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșeuri reziduale), în conformitate cu politicile locale de gestionare a deșeurilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament se va amenaja parțial o grădină de fațadă.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ori ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRE

Spre spațiul public, aliniamentul să rămână parțial deschis sau poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 metri. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

S_Va SUBZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Subzona S_Va este destinată exclusiv spațiilor verzi amenajate cu acces public, având un rol esențial în asigurarea echilibrului ecologic, al calității vieții urbane și al continuității peisajului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții care vizează restructurarea acestui tip de spații, se vor elabora P.U.D.

Teritoriul de studiu al P.U.D. va cuprinde în integralitate zona verde în cauză.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către C.T.A.T.U.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va realiza pe baza prezentului regulament, fără posibilitatea acordării de derogări.

Intervențiile vor urmări, în principal, conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea amenajărilor, plantațiilor, precum și ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule și componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe alei pietonale și velo, cu condiția ca acesta să fie ocazional și limitat.
- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv zona verde respectivă, să fie amplasate subteran sau discret, fără impact vizual și fără poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări altele decât cele prevăzute la punctele 1 și 2.

- Lucrări de terasament sau sistematizare verticală care pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este permisă extinderea teritoriului zonelor verzi.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

Față de aliniament, față de limitele laterale/posterioare și față de alte clădiri de pe aceeași parcelă se va păstra o distanță de min. 3 metri

6. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo se vor folosi sisteme rutiere specifice (agregate compactate, piatră naturală, asfalt permeabil cu tratamente superficiale).

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor în zona verde este interzisă.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și regimul maxim de înălțime admis este parter.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este permisă autorizarea construcțiilor doar dacă aspectul lor exterior este în acord cu funcțiunea, caracterul zonei și peisajul urban.

Sunt interzise conformările care intră în contradicție cu imaginea zonei și valorile urbanistice generale. Arhitectura va fi modernă și va reflecta caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă.

Se interzice dirijarea apelor meteorice spre domeniul public sau vecinătăți.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor.

În zona de întreținere se vor amenaja spații pentru colectarea deșeurilor și compostare, cu acces din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minimum 80% din suprafața totală a zonei și vor conține exclusiv vegetație.

Suprafețele amenajate cu orice alt tip de îmbrăcăminte sunt considerate spații libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția celor care prezintă pericol iminent sau împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile către spațiile publice vor fi realizate, de regulă, prin garduri vii perimetrare, dacă este cazul. Împrejmuirile către proprietăți private vor fi opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1

Se aplică în cazul extinderii, mansardării sau supraetajării, calculat pe întregul teritoriu al zonei verzi, în înțeles urbanistic.

DATA:

APRILIE 2025

ÎNTOCMIT:

S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.

ARH. ANCA A. FATI

ARH. BOGDAN A. REVNIC

ARH. STAG. VLAD P. CĂINAP

