

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA

HOTĂRÂRE

pentru aprobare "PUZ - Extindere intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei" generat de imobilul din orașul Breaza, nr. cadastral 32319 (tarla T17, parcela F1232, 1233,1234, 1238, 1239) nr. cadastral 31117-strada Valea Morii

Având în vedere referatul de aprobare nr. 26529/28.08.2025 formulat de dl. Necula Emanuel, viceprimarul orașului Breaza, în calitate de înlocuitor al Primarului orașului Breaza;

Ținând seama de :

- raportul de specialitate nr.31858/23.10.2025 întocmit de reprezentantul Compartimentului UAT din cadrul Primăriei orașului Breaza;
- avizul Comisiei pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului, turism din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;
- avizul nr.31883/23.10.2025 al secretarului general al orașului Breaza;

Luând act de :

- punctul de vedere nr. 22803/07.08.2025 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism Consiliului Județean Prahova;
- avizul arhitectului șef al orașului Breaza înregistrat sub nr. 26400/27.08.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art. 27¹, 32, 47 și 56 , din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificată și completată
- art. 28 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism , aprobate prin Ordinul 233/2016 ;
- Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129 alin. (6) lit c raportat la alin. (2) lit. c din OUG nr. 57/2019 –Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Constatându-se că au fost îndeplinite prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, modificată și completată;

În temeiul art.139 alin. (1), (3) lit.e și art. 196 alin. (1) lit. a din Codul administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Aprobă Planul Urbanistic Zonal- "PUZ - Extindere intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei" generat de imobilul din orașul Breaza, nr. cadastral 32319 (tarla T17, parcela F1232, 1233,1234, 1238, 1239) nr. cadastral 31117-strada Valea Morii, inițiator Ștefănescu Alexandru, proiectant SC Mas-Art Design SRL, anexat prezentei.

Art.2. (1) Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul de construire, până la obținerea autorizației de construire.

(2) Perioada de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal este până la aprobarea noului Plan Urbanistic General, dar nu mai mult de 3 ani.

Art.3. Compartimentul UAT din cadrul Primăriei orașului Breaza, se preocupă de aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Compartimentului Administrație Publică: Instituției Prefectului Prahova și Compartimentul UAT din cadrul Primăriei orașului Breaza.

**Președinte de ședință,
Consilier local,
Cofaru Raluca-Elena**



**Contrasemnează,
Secretar general oraș,
Goran Maria Cătălina**



**Breaza, 29 octombrie 2025
Nr.130**

ANEXA LA HCL NR. 130 / 29.10.2025

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar

ȘTEFĂNESCU ALEXANDRU

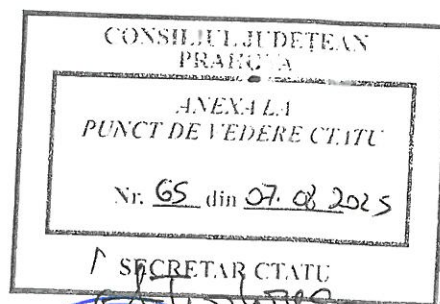
Adresa

Jud. Prahova, Localitatea Valea Târsei, Str. Valea Morii, nr. 3C
CF32319

Proiectant

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Nr. proiect 53 / 2024



PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL
COTARU RALUCA-ELENA

Copy



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAS
GORAN MARIA CATALINA

[Signature]

**Întocmire P.U.Z. - rectificare intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru
construire complex turistic în localitatea Valea Târsei, Județ Prahova, Str. Valea
Morii, Nr. 3C, T17**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea Lucrării

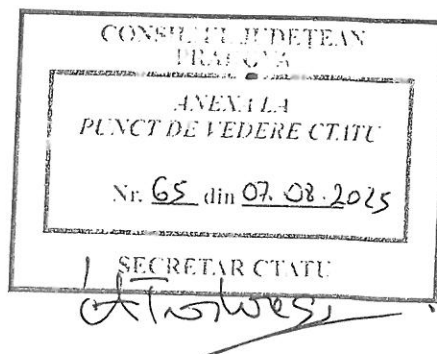
Întocmire documentație de urbanism –
P.U.Z. - **rectificare intravilan, stabilire reglementări
urbanistice pentru construire complex turistic în
localitatea Valea Târsei, Județ Prahova, Str. Valea
Morii, Nr. 3C, T17**

**Proiectant General
Șef de Proiect
Întocmit**

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.
URB. ANA CODĂU
URB. ANA CODĂU
URB. DENISA – SORINA LUNGU
URB. MARIA – ANDREEA POPA
2025



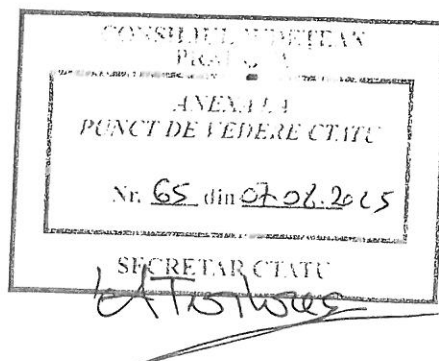
Data elaborării



PARTEA I

DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent **Întocmire P.U.Z. - rectificare intravilan, stabilire reglementări urbanistice pentru construire complex turistic în localitatea Valea Târsei, Județ Prahova, Str. Valea Morii, Nr. 3C, T17** este adoptat de către Primăria Orașului Breaza în temeiul art. 36 alin.(5) lit c din legea 215/2001, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației Publice Locale, împreună cu Planurile Urbanistice Generale.



Capitol 1.1.

PREVEDERI GENERALE

ART. 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat
- (2) Regulamentul Local de Urbanism constituie un ansamblu general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.
- (4) Administrațiile publice locale vor utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism / autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.
- (5) Regulamentul Local de Urbanism odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local Breaza pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale. Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate.

ART. 2 – Baza legală a elaborării

- (1) Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – text actualizat. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanța nr. 18/2007, Ordonanța nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012, Legea nr. 190/2013, legea nr. 229/2013, Legea nr. 302/2015, Legea nr. 303/2015, Legea nr. 324/2015, O.U.G nr. 100/2016;
- (2) Legea nr. 50 din 1991, privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Actul include modificările din următoarele acte: OUG nr. 122/2004, Legea 52/2006, Legea 376/2006. Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, OUG nr. 214/2008, OUG nr. 228/2008, Legea nr. 261/2009, Ordonanța nr. 6/2010, OUG nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 154/2012; Legea nr. 187/2012, Legea nr. 9 /2013, Legea nr. 81/2013, Legea nr. 127/2013, legea nr. 255/2013, OUG nr. 22/2014, Legea nr. 82/2014, OUG nr. 41/2015;
- (3) H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 490/2011;
- (4) Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică – Ordin MLPAT nr. 176/N/16 August 2000;

ANEXA LA
PUNCT DE VEDERE CT.ITU

Nr. 65 din 07.08.2025

SECRETAR CT.ITU

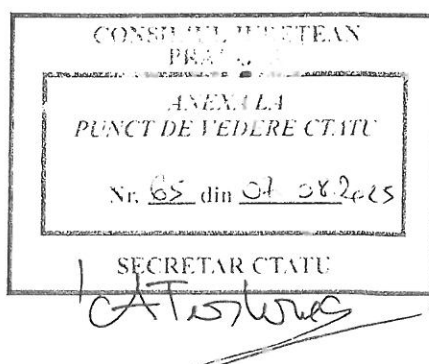
- (5) Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, privind fondul funciar – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- (6) Legea nr 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor - cu modificările și completările ulterioare;
- (7) Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- (8) Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor – actualizat 2023.
- (9) Codul Civil

ART. 3 - Domeniu de aplicare

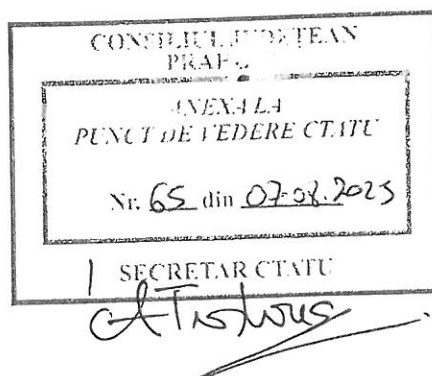
- (10) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru realizarea unui cadru propice de dezvoltare a unui complex turistic în localitatea Valea Târsei, oraș Breaza.
- (11) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la dezvoltarea infrastructura locală de circulație, destinația terenurilor ce fac obiectul proiectului, regimul de construire, funcțiunea zonei, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), metode de ameliorare și protejare a factorilor de mediu.
- (12) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura condiții optime pentru realizarea unui astfel de proiect și accesibilizarea zonei. Pentru a se realiza acest lucru, se va propune schimbarea parțială a destinației terenului ce face obiectul acestui P.U.Z. pentru realizarea premiselor dezvoltării unor activități cu caracter turistic și de recreere, servicii conexe acestui tip de funcțiune, dar și propuneri de ameliorarea factorilor de mediu, amenajări de maluri în zonele limitrofe, zone de spații verzi plantații de protecție.
- (13) Amplasamentul ce a generat prezenta documentație are o suprafață de 25.980mp și se află în localitatea Valea Târsei, județ Prahova, str. Valea Morii nr. 3C, T17, aflat parțial în intravilanul localității și parțial în extravilan.
- (14) Vecinătăți
 - La nord: terenuri extravilan Izlaz - proprietatea Orașului Breaza
 - La sud: strada Valea Morii și terenul intravilan proprietate private CF 28729
 - La est: terenuri extravilan – izlaz – proprietatea Orașului Breaza și terenul intravilan proprietate private CF 31497
 - La vest: terenuri extravilan – izlaz – proprietatea Orașului Breaza

ART. 4 – Corelări cu alte documentații

- (1) Terenurile ce fac obiectul prezentului amplasament, respectiv zona de intervenție stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, sunt libere de construcții.
- (2) Destinația terenurilor este stabilită prin PUG și RLU Oraș Breaza, astfel:
 - L2: subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu procent redus de ocupare pentru păstrarea microclimatului
 - EX3: zone rezervate pentru activități agricole



PARTEA II
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR



Capitol 2.1.
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ART. 5 – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Din punct de vedere al protejării patrimoniului construit analizat, proiectul în cauză nu aduce interferări directe,
- (2) Teritoriul care face obiectul P.U.Z. nu cuprinde situri și monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 sau situri arheologice înscrise în Repertoriul arheologic național. De asemenea, în zona studiată nu a fost evidențiat patrimoniu arheologic, iar în situația descoperirilor arheologice întâmplătoare pe parcursul lucrărilor de construire, se vor anunța instituțiile abilitate conform art.4 alin.4 din Ordonanța 43/2000 republicată și se vor sista lucrările în condițiile art. 5 alin 8 din Ordonanța 43/2000 , până la descărcarea de sarcină arheologică.
- (3) În proximitatea teritoriului care face obiectul P.U.Z. sunt prezente elemente ale cadrului natural – suprafețe împădurite (la nord) și un curs de apă (pârâu), dispus de-alungul străzii Valea Morii. Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față.

ART.6 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) **EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**
Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) **EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE**
Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) **ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**
Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.
- (4) **ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR**
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (5) **PROCENT DE OCUPARE TEREN**
În cadrul prezentului regulament, se stabilesc: P.O.T. maxim = 30% și C.U.T. maxim = 0.9
- (6) **LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ**
Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

ANEXA LA
PUNCT DE VEDERE CT/UT

Nr. 65 din 07.08.2025

ART.7 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) ORIENTARE FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE

- Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- Fac excepție de la prevederile anterioare construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.
- Pentru o dezvoltare durabilă a orașului este de recomandată conceperea acoperișurilor construcțiilor noi în scopul utilizării eficiente a panourilor solare.

(2) AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, definite conform legislației în vigoare, O.G. 43/1997.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin. (1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșa de Reglementări Urbanistice, este interzisă.

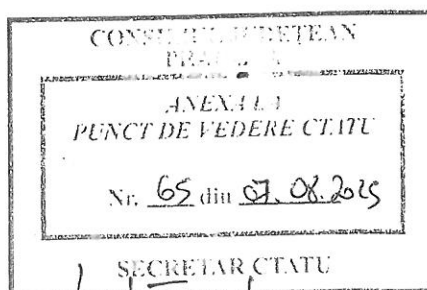
Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG.

(3) AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform planșei A05 – Propuneri Reglementări Urbanistice, în funcție de subzona funcțională.

(4) AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform planșei A05 - Propuneri Reglementări Urbanistice, în funcție de subzona funcțională.



ART.8 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) ACCESE CAROSABILE

Accesul carosabil se va realiza astfel:

- S – acces auto din strada Drum Nou. Amenajarea străzii Valea Morii în două segmente. Primul segment în apropiere de terenul care a generat PUZ-ul este propus pentru lărgire cu carosabil de min. 5m lăţime pe o lungime de aproximativ 185m iar cel de-al doilea segment are o lungime de aproximativ 335 m şi îşi va păstra profilul transversal existent pentru a nu afecta proprietăţile private. Pentru o bună desfăşurare a circulaţiei pe segmentul al doilea s-au propus două platforme de încrucişare cu dimensiunea de 12x2,5m pe domeniul primăriei. Se va amenaja un podeţ peste pârlul din zona intersecţiei dintre strada Valea Morii şi strada Drum Nou, pentru a facilita accesul la investiţia propusă prin PUZ.

Toate accesele carosabile sunt străzi de categoria a III-a şi sunt racordate circulaţiilor existente.

Circulaţia în interiorul parcelei se va realiza conform profilelor stradale:

- 3-3: profil transversal de circulaţie de min. 5.00 m, rigolă de 1.00 m, spaţiu pietonal şi spaţiu verde de min. 1.00m. Lăţimea totală a drumului cu profilul stradal 3-3 este de min. 9.00.
- profil stradal propus – profil incinta: de 3.00-4.00 m, cu spaţiu verde variabil, stânga-dreapta.

În etapa autorizaţiei de construire se va solicita emiterea avizului/punctului de vedere a ISU Prahova referitor la asigurarea drumului de acces si a circulaţiilor interioare, conform legislaţiei în vigoare.

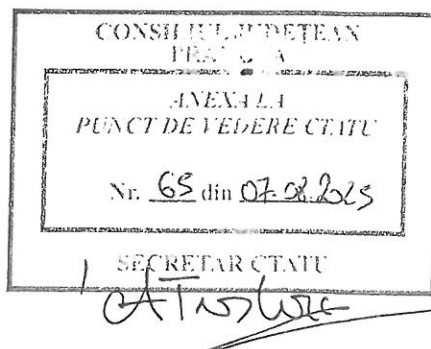
(2) ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

Prin accese pietonale se înţelege:

- Căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap şi care



ART.9 – Reguli cu privire la echiparea edilitară

(1) ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Fac excepție de la prevederile anterioare, situațiile unde, prin prezentul regulament, se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.

În zonele în care nu există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, și în care nu sunt permise soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția finalizării și recepției în prealabil a lucrărilor de prelungire, extindere a capacității sau realizării de rețele noi, după caz.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Se va urmări evacuarea aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior, destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Gestiunea deșeurilor animaliere se va face cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare, în special O.G. nr.47 din 11 august 2005 privind reglementările de neutralizare a deșeurilor de origine animală, modificată prin Legea nr.73/2006 și O.G. nr.14/2010. Depozitarea deșeurilor de proveniență animală se va face în unități specializate autorizate și aprobate sanitar-veterinar și de mediu în condițiile legii. Distanța de protecție față de corpul depozitului trebuie să fie de cel puțin 1.000 m pentru depozitele de deșeuri nepericuloase și periculoase; construcțiile individuale vor fi luate în considerare separat. Consiliile locale sunt responsabile de neutralizarea cadavrelor de animale provenite din gospodăriile crescătorilor individuali de animale sau a celor găsite moarte pe teritoriul unității administrativ-teritoriale respective pentru care nu se poate identifica proprietarul. Consiliile locale au obligația de a-și asigura contractual serviciile unei unități de ecarisare autorizate conform legislației în vigoare.

La autorizarea construcțiilor, inclusiv a celor de extindere a rețelelor de distribuție a apei, se vor respecta legile, normele, normativele și standardele tehnice în vigoare, în special *Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Partea a II-a- Instalații de stingere, indicativ P118/2-2013, Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ P133-2013*, și anume asigurarea condițiilor tehnice, inclusiv a necesarului de apă pentru stingerea incendiilor. Rețelele de distribuție a apei vor fi echipate cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor, potrivit prevederilor prezentului normativ și a celorlalte reglementări tehnice referitoare la instalații de alimentare cu apă și canalizare a localităților din mediul rural, după caz. În cazurile în care, conform

PUNCT DE VEDERE CT.ITU

Nr. 65 din 07.08.2015

SECRETAR CT.ITU

avizului regiei/societății furnizoare de apă de la nivel local, rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, se prevede rezerva de apă pentru incendiu, proiectată și executată în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente și cele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

Sistemele de utilități publice sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale, sunt bunuri de interes și folosință publică și aparțin, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, fiind supuse regimului juridic al proprietății publice sau private a acestora, după caz. Rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Aceste lucrări indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes.

Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară.

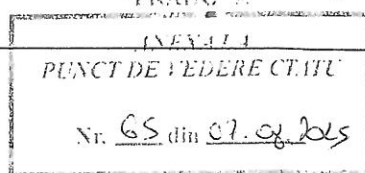
(3) RELOCAREA REȚELOR TEHNICO-EDILITARE

Rețelele tehnico-edilitare aeriene existente în zona PUZ se vor reloca în subteran, conform normativelor tehnice în vigoare sau se va propune mutarea rețelelor pe domeniul public (Strada Valea Morii).

Se instituie o interdicție temporară de construire pentru terenurile afectate de rețelele aeriene, până la finalizarea procesului de relocare a acestora sau până la asumarea unui angajament privind relocarea acestora.

În vederea obținerii autorizației de construire, beneficiarul investiției trebuie să prezinte dovada alocării efective a rețelelor, fie un contract de angajament încheiat între acesta și operatorii de utilități și/sau autoritatea publică locală. Contractul de angajament va stipula: soluția tehnică de relocare avizată de furnizorii de utilități și autoritățile competente, termenul de realizare a relocării, corelat cu etapele de implementare PUZ, responsabilitățile financiare și operaționale ale părților implicate.

Lucrările de construire nu vor afecta funcționarea rețelelor existente până la finalizarea procesului de relocare, iar furnizorii de utilități au obligația de a aviza și implementa soluțiile tehnice necesare.



ART.10 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

(1) PARCELARE

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

În zonele destinate investitorilor de locuințe colective, parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare. În cazul zonei reglementate prin PUZ, se pot modifica limitele subzonelor față de cele din PUG și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separate de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b) adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c) suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- d) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade.

Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

ANEXA LA
PUNCT DE VEDERE CTUTU

Nr. 65 din 07.08.2015

SECRETAR CTUTU

Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.

În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(2) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă la cornișă este de 10 m, respectiv un regim de înălțime de maxim P+2.

Semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras.

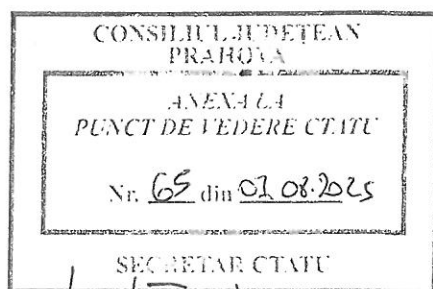
(3) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Arhitectura clădirilor vor fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului de arhitectură. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.



ART.11 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcare pentru fiecare funcțiune în parte. Pentru fiecare apartament nou sau locuință individuală se vor asigura 1.5 locuri de parcare, plus 0.5 loc de parcare pentru vizitatori, în total 2 locuri de parcare/locuință, apartament. În cazul locuințelor individuale, spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelei, în apropierea accesului și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vehicule electrice, cu stații de încărcare pentru acestea.

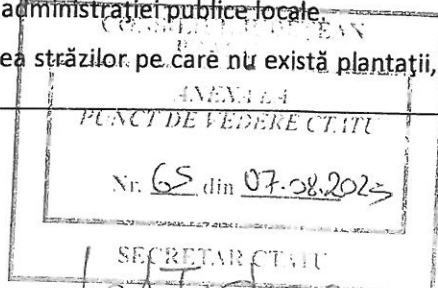
Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

(2) SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:



- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

(3) ÎMPREJMUIRI

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,8 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

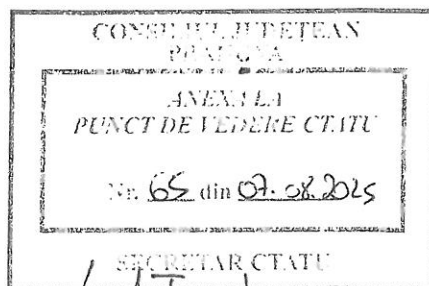
Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație. Se admite sa nu se realizeze deloc împrejurire.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Spațiile destinate turismului, activităților de agrement, spațiilor comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau gard viu și pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele, etc.



ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR

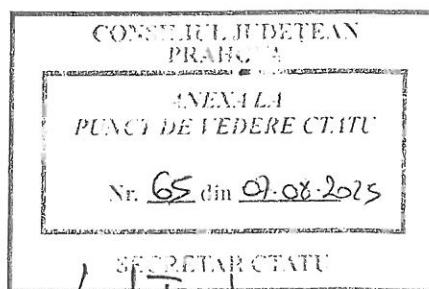
(1) Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone funcționale:

Locuire

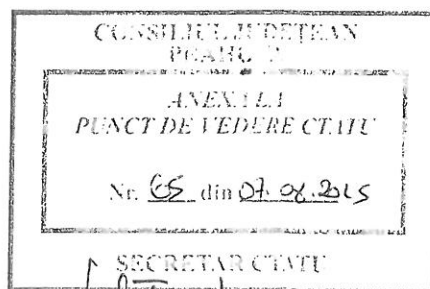
B1 Subzona balneo-turistică, agrement, turism

Circulații

Circulații auto/pietonale și parări



**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR
FUNCȚIONALE**



B1 – subzona baleno-turistică, agrement, turism.

ART. 1 – Generalități. Caracterul zonei.

Subzona B1 încurajează dezvoltarea activităților turistice (hoteluri, moteluri, pensiuni, vile), servicii și comerț și a altor activități destinate recreerii și agrementului.

Zona baleno-turistică, agrement, turism se caracterizează printr-o diversitate a funcțiilor destinate turismului și de agrement, printr-o diversitate de categorii de activități comerciale. În cadrul acestei zone, spațiile plantate au o pondere importantă.

ART. 2 – Utilizări admise

(1) În subzona B1 sunt admise:

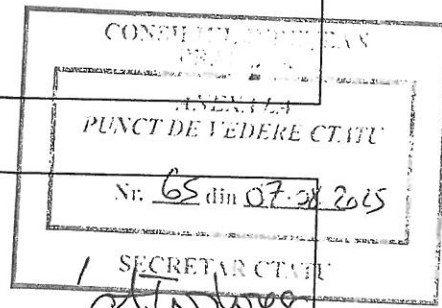
- Hotel, hotel-apartament, motel
- Vilă, bungalow, cabană, sat de vacanță și camping
- Restaurante (clasice sau specializate), braserii, berării, grădini de vară, baruri de orice tip
- Cofetării, patiserii organizate în unități amenajate în spații special destinate, cuprinse în structurile de primire turistice sau independente, în cadrul zonei turistice și de recreere
- Cluburi și dotări specifice agrementului turistic (terenuri de sport, piscine, etc)
- Complex de turism balnear
- Sedii agenții de turism, comerț alimentar/nealimentar, servicii personale
- Parcaje la sol: spații libere pietonale, spații verzi amenajate
- Locuințe de vacanță

ART. 3 – Utilizări admise cu condiționări

- Pensiuni cu o capacitate mai mare de 3 (trei) camere
- Construcții provizorii cu condiția de a nu împiedica fluxul pietonal
- Să nu genereze transporturi grele,
- Activitățile să nu fie poluante,
- Să nu se utilizeze suprafețele libere ale parcelor pentru depozitări și producție,

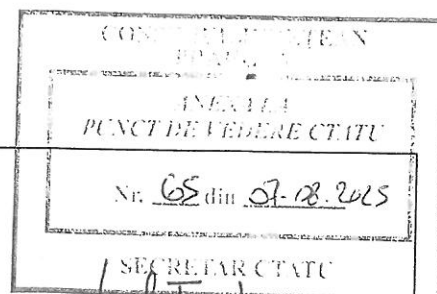
Pe parcelele aflate în această zonă funcțională nu vor fi admise alte funcțiuni.

Orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.



ART. 4 – Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 2 și 3.
- (2) Sunt interzise orice activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de



- activitate prelungit după orele 22.
- (3) Creșterea animalelor.
 - (4) Activități en-gros sau mic-gros.
 - (5) Depozități de materiale re folosibile.
 - (6) Platforme de pre colectare a deșeurilor.
 - (7) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
 - (8) Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul din circulații publice.
 - (9) Stații de betoane.
 - (10) Autobaze.
 - (11) Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini.
 - (12) Curățătorii chimice.
 - (13) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
 - (14) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Această reglementare are caracter definitiv.**

ART. 5 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

În conformitate cu studii de specialitate și norme specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;
- (2) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- (3) în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea.

În conformitate cu studii de specialitate și norme specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În conformitate cu studii de specialitate și norme specifice

- (1) La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată,
- construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

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 3,50 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a

incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 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;

În cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;

Pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.

Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

În tesut existent, în cazul în care clădirea nu are pe fatada dispusă dinspre limita vecină ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane și numai dacă clădirea de pe parcela alăturată nu are ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane spre limita de proprietate, distanța față de limita laterală se poate reduce la 0,90 m, astfel încât să se asigure colectarea apelor pluviale pe parcelă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

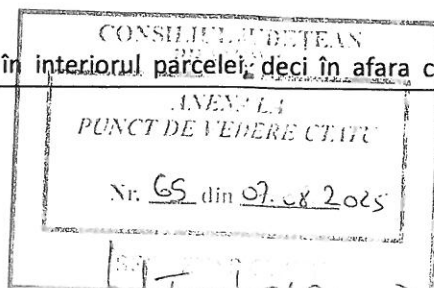
- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camera locuibile.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.
- (2) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, se va asigura accesul carosabil separat pentru public față de cel de serviciu și întreținere.
- (4) Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile și pietonale separate pentru utilizatori, personal și întreținere.
- (5) Aleile pietonale și semicarosabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de maxim 25,00 m vor avea lățime minimă de 3,50m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- (6) Numărul acceselor și conformarea acestora de va realiza în funcție de categoria și capacitatea obiectivului de turism/agrement.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor



publice;

- (2) în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri de obiectivul deservit;
- (3) Pentru toate categoriile de amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;
- (4) Pentru cluburi va fi prevăzut un loc de parcare la 3-10 membri;
- (5) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, 1-4 locuri de parcare/10 locuri de cazare.
- (6) Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Se vor asigura, în funcție de capacitate, 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

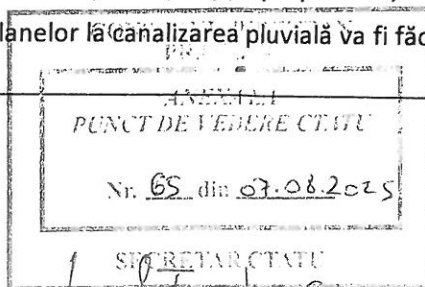
- (1) Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+2 (maxim 10,00 metri);
- (2) În zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- (2) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (3) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- (4) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției
- (5) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- (6) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități funcționale, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- (3) se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate;
- (4) la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;



- (5) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua decanalizare;
- (6) toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- (7) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- (1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- (3) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- (4) Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

ÎMPREJMUIRI

- (1) împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- (2) gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.
- (3) Spațiile destinate turismului, activităților de agrement, spațiilor comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau gard viu și pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele, etc.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 30%,

Sau conform normelor specifice, în funcție de destinația obiectivului sau a zonei (zonă centrală, sport, agrement, etc), conform HGR nr. 525/1996.

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0.9.

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate.

