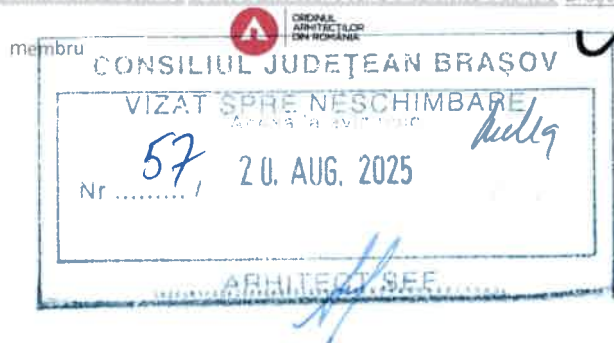




PROIECT NR.: 237/2024
BENEFICIAR: CUCU CARMEN-FELICIA
AMPLASAMENT: POIANA MĂRULUI
FAZA: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

Plan Urbanistic Zonal **CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**,
CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana
Mărului, jud. Brasov

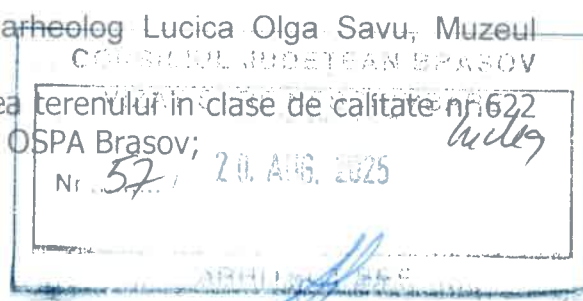
I. DISPOZITII GENERALE

- Reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata studiata.

1. Baza legala a elaborarii

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinal MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG Poiana Mărului si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente.
- Legea privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (nr. 50/1991) republicata si actualizata;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicata;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea locuintei (nr. 114/1996);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul (nr. 350/2001) republicata, actualizata;
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Ordinul pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (nr. 119/2014);
- Noul Cod Civil;
- Avizele si studiile (parte integranta din documentatia PUZ) obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr. 29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Ridicare Topografica elaborat ing. Mândreanu Carmen-Elena mai 2024, Proces Verbal de receptie 11875/14.05.2024;
- Studiu Geotehnic elaborat la data de 27.05.2024 de SC Proiect Geo-Hidro Margarit SRL, ing. geolog Craciun Ioan Petru;
- Verificare de calitate la cerința Af, referat nr.2887/27.05.2024, vericator de proiecte ing. Anghel I. Stelian;
- Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024;
- Anunt intentie de elaborare PUZ nr. înrg. 4172/05.06.2024;
- Raport consultare public 5753/09.08.24 eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
- Raport al informării și consultării publicului în etapa studiilor de fundamentare și a elaborării propunerilor preliminare nr. 5516 din 06.08.2025 ;
- Aviz alimentare energie electrica – Aviz de Amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de DEER Brașov;
- Aviz gaze naturale – Aviz Favorabil PUZ nr.59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz apa/canal – nr. 7096 din 08.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;
- Aviz drumuri comunale, bransamente utilitati nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;
- Aviz salubritate nr. 7096 din 08.10.2024 eliberat Primaria Poiana Mărului;
- Aviz ISU Brasov – Prevenirea si stingerea incendiilor nr.15/25/SU/BV/PSI din 22.01.25;
- Aviz DSPJ Brasov nr. 764 din 12.05.2025;
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului – Decizia Etapei de Încadrare nr. 73/2956 din 30.06.2025.
- Aviz Gospodărirea Apelor SGA Brasov nr. 50 din 28.04.2025;
- Aviz ANIF nr. 553 din 15.10.2024 eliberat de ANIF – Filiala Teritoriala de Î.F: Brașov;
- Aviz MADR nr. 124 din 05.03.2025;
- Aviz Ministerul Culturii nr. 5793 din 13.01.2025;
- Adresa nr. 1423 din 16.12.2024, elaborat arheolog Lucica Olga Savu, Muzeul Judetean de Istorie Brasov;
- Studiu Pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate nr.622 din 18.10.2024, intocmit de ing. Voicu Dobrescu – OSPA Brasov;
- Aviz CJ Brasov;



2. Domeniul de aplicare

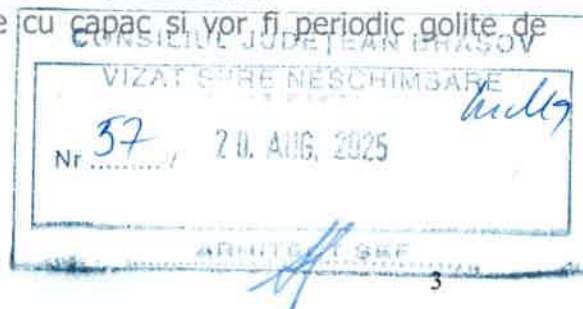
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale;
- Prezentul Regulament are un caracter de reglementare;
- Beneficiarul documentației P.U.Z. este potrivit legii unitatea administrativ-teritorială, respectiv U.A.T. Comuna Poiana Mărului;
- Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local, chiar dacă a fost finanțată din surse private, nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentației sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia;

- **Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se inscrie in urmatoarele principale categorii:**
 - Construirea pe teren liber;
 - Realizarea constructiilor si amenajarilor propuse in documentatie;
 - Amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;
 - Echiparea tehnico-edilitara;
 - Realizarea zonelor verzi.
- **Avizarea acestor categorii de lucrari se va supune procedurilor PUZ si a RLU aferent PUZ, in conformitate cu prevederile HG 525/1996 – " Hotarare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism" , ghidul PUG – O.176/N/2000, O. 233/2016 – NM de aplicare a Lg. 350;**
- **In situatia respectarii prevederilor PUZ-ului si Regulamentului aprobat, realizarea constructiilor si amenajarilor se va face prin autorizare directa, nefiind necesara intocmirea de PUD-uri;**
- **Executia cailor de comunicatie si sistematizarea verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.**
- **Se instituie interdictia de lotizare/parcelare ulterioara aprobarii PUZ a loturilor propuse prin documentația de față;**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- **terenuri agricole din intravilan si extravilan:**
 - autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan si extravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari care respecta prevederile legislatiei in vigoare si ale prezentului regulament;
 - terenul va fi introdus in intravilan dupa aprobarea PUZ;
- **constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice:**
 - in documentatie nu sunt prevazute si nici nu se vor autoriza constructii sau amenajari care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice;
- **asigurarea compatibilitatii functiunilor:**
 - autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei, stabilita in documentatie;
- **utilizarea de materiale de constructie reciclabile;**
- **utilizarea de materiale de constructie produse cu tehnologii care au impact poluant minim asupra mediului;**
- **minimizarea efectelor asupra solului pe durata constructiei:**
 - deseurile solide vor fi depozitate in containere cu capac si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;



◦ **diminuarea surselor de poluare:**

- poluarea aerului – va fi redusă prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90% și a echipamentelor de încălzire care folosesc energia solară;
- poluarea pânzei freatice – va fi eliminată prin realizarea etanșă a sistemului de canalizare din țevi de PP cu garnituri de cauciuc și camine de vizitare etanșe având interiorul și partea inferioară din beton sclivisit.

◦ **depozitarea controlată a deșeurilor:**

- deșeurile solide vor fi depozitate în europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate în interiorul incintelor și vor fi periodic golite de societățile de salubritate acreditate;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionat 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;
- pentru zonele și spațiile de colectare și depozitare, atât exterioare cât și interioare, se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igiena, estetica și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluare olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separate pe categorii pentru deșuri menajere; carton/hartie; sticlă; plastic; metal. Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatură electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- se vor respecta prevederile Noului Cod Civil privind vecinătățile;
- se vor amplasa construcții individuale, iar distanța minimă obligatorie față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de min.3.50m (conf. normelor PSI);
- aplicarea normelor de protecție a muncii pe timpul realizării construcțiilor;
- aplicarea normelor de proiectare privind circulațiile orizontale, verticale a parapetilor etc.

5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

◦ **orientarea clădirilor față de punctele cardinale:**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art.3 alin1 și 2 din Ordinul 119/2014):

(1) amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. 1.



◦ **amplasarea fata de drumurile publice:**

- in zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructură ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

◦ **amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

- se propune alinierea cladirilor la distanta de:

- min. **5.00m** fata de aliniamentul drumului - profil A-A;

◦ **amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - retrageri minime**

- fata de una din limitele laterale ale parcelei cel putin jumătate din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de **5.00m** si cel puțin **2.00m** fata de limita laterala spre ce de a doua parcela studiată (cu respectarea prevederilor din Noul Cod Civil);
- fata de limitele parcelei spre spate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornisa – dar nu mai puțin de **5.00m** (vezi planșa U03- Reglementari Urbanistice);
- distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite de normativele in vigoare privind Securitatea la Incendiu;
- amplasarea cladirilor cu destinatie de locuit trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate (conform Ordin nr.119/2014);

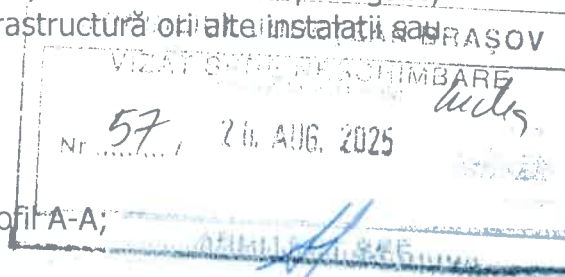
◦ **amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- 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 la mai puțin de **4,00m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate (pe aliniament numai cu acordul emitentului A.C.) cu conditia sa nu depaseasca înălțimea gardului catre parcelele invecinate (2,00 m.);

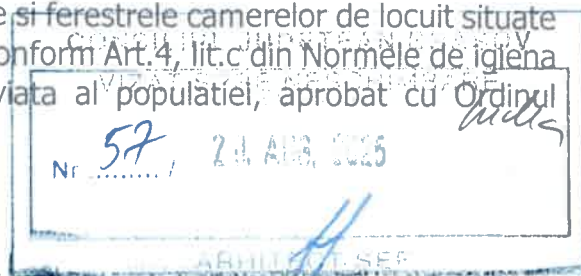
6.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

◦ **accese carosabile:**

- autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin drum de servitute.
 - caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea fiind dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Pentru constructiile de locuit se vor asigura:
- accese pentru locatari si pentru stingerea incendiilor respectiv colectarea deseurilor;
 - aleile carosabile din interiorul parcelelor vor avea o latime minima de 3.0m si o lungime maxima de 25,0m.



- parcare autovehiculelor riveranilor cat si a vizitatorilor se va face in incinta parcelelor, in garaje sau pe platforme special amenajate(1 loc de parcare pentru locuintele cu o suprafata utila mai mica sau egala cu 100m² si 2 locuri de parcare pentru locuintele care depasesc suprafata utila de 100 m²+ minim 1 loc de parcare vizitatori); distanta dintre parcare si ferestrele camerelor de locuit situate la parter trebuie sa fie de minim 5.00m conform Art.4, lit.c din Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobat cu Ordinul ministerului Sanatatii nr. 119/2014.



◦ **organizarea circulatiei auto**

- accesul pe teren se va pastra:

- *SERVITUTE – de trecere cu piciorul si mijloace de transport auto, pe o latime de 3.50m si o lungime de 319.36m, in favoarea fondului dominant cu nr. Cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. Cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;*

- *SERVITUTE – de trecere cu piciorul si mijloace de transport auto, pe o latime de 3.50m si o lungime de 319.36m, in favoarea fondului dominant cu nr. Cad. 104276 din CF 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. Cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;*

- un drum (latime totala 3.50m, profil A-A, lungime cca.320m) cu acces din drumul comunal (str. Mărului) astfel:

▪ carosabil 3.50m;

▪ latime de lucru parapet 0.25m(pe partea stanga in sensul de urcare);

- pe fiecare parcela va fi prevazut acces auto si spatiu de parcare pentru autoturismele proprii si ale vizitatorilor;

- accesul la parcela sudica se asigura printr-o zona de alveola a carosabilului care permite in acelasi timp si spatiu de asteptare;

format din:

- drum de servitute existent nr. Cad. 104277 - se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;

- drum de servitute existent ce se va dezmembra din nr. Cad.103567 si se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;

- se va respecta Aviz ISU Brasov – Prevenirea si stingerea incendiilor nr.15/25/SU/BV/PSI din 22.01.25 cu planşa anexă.

◦ **organizarea circulatiei pentru trafic greu – acces ISU**

- drumul public existent – strada Mărului – este propus a fi amenajat pentru trafic greu (respectiv carosabil 7.00m, si trotuare simetrice 1.50m pe ambele parti ale carosabilului) responsabilitatea întreţinerii si dezvoltării acestuia revenind, potrivit legii, autorităţii publice locale;

- având in vedere ca distanţa de la drumul public existent - strada Mărului- la terenul studiat prin PUZ (care prevede o singura locuinţă si maxim doua anexe) este de cca.320m (respectiv 210m in linie dreapta) si ca panta terenului este de cca.25%, autospecialele de intervenţie pot stationa pe strada Mărului la intrarea in drumul de acces pe teren iar dispozitivele de intervenţie se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la acestea (conform dispoziţiilor art.25 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare: (1) Autorizarea executarii

construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri).

- precizare - în zonă există rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

◦ **organizarea circulației pietonale**

- circulația pietonală se va realiza pe carosabil datorită faptului că drumul va fi folosit ocazional și deservește un număr redus de locuințe;

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară (a se vedea Avizele detinatorilor de utilități)

- se vor realiza proiecte de specialitate pentru rețele (apa, canal, electric) conform soluțiilor impuse de avizatori și a studiilor de fundamentare;

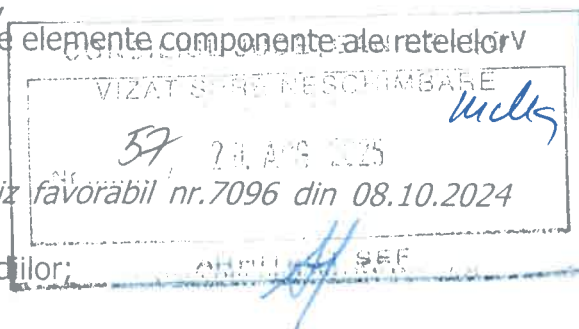
- extinderile de rețele edilitare vor fi executate și suportate de către beneficiarul prezentului PUZ împreună cu potențialii cumpărători;

- este de preferat ca toate cablurile, conductele și alte elemente componente ale rețelelor edilitare să fie realizate îngropat.

◦ **alimentarea cu apă**

- în zonă există rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

- se vor prevedea și hidranți pentru stingerea incendiilor;



◦ **alimentarea cu energie electrică**

- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de D.E.E.R sucursala Brasov*, alimentarea cu energie electrică se va face prin LES 0.4 kV din RED mt existent, în conformitate cu planul nr.2 întocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr.5/2025 – Plan rețele edilitare - electrice fază PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brasov în data de 05.02.2025;

◦ **alimentarea cu gaze naturale**

- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, la data elaborării documentației DGSR nu deține rețea de distribuție conform cu *Aviz favorabil PUZ nr. 59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele;*

◦ **telecomunicații**

- se va face prin extinderea rețelei existente;

◦ **canalizare**

- în Comuna Poiana Mărului există lucrări în curs de înființare rețea publică de canalizare conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

◦ **alimentarea cu energie termică**

- se va realiza cu sistem de încălzire centrală, cu funcționare pe baza de combustibil solid;

- **gospodarie comunală**

- se vor realiza amenajări pentru sortarea și evacuarea deșeurilor și se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate conform *Aviz favorabil nr. 7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

- **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descarca liber la nivelul solului pe spațiul verde conform *Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025;*
- este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare existentă în zonă conform *Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025;*
 - 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.

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- **parcelare**

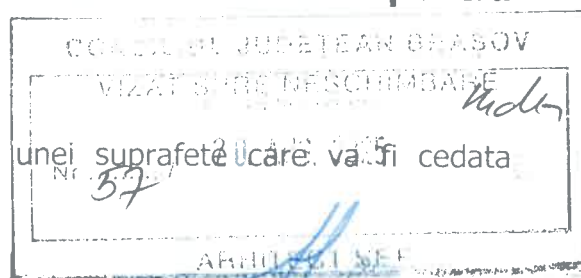
- Se pastrează parcelarea existentă cu excepția unei suprafețe care va fi cedată domeniului public pentru crearea unei alveole;

- **forma parcelelor neregulată;**

- **subparcelarea ulterioară nu este posibilă;**

- **comasarea ulterioară este posibilă cu respectarea normelor prevăzute în Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea alinierilor și indicatorilor din prezentul RLU;**

- **suprafața minimă a parcelei construibile 800mp;**



9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- în cadrul fiecărei parcele terenul rămas neconstruit se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori și arbusti (cel puțin un arbore la fiecare 100mp);

- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața fiecărei parcele;

- sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort locuirii, cum ar fi speciile de plopi; se vor planta specii de plante locale, rezistente și adaptate climatului specific zonei;

- împrejurimile se vor realiza în concordanță cu specificul zonei și se vor conforma la împrejurimile din vecinătate atât din punct de vedere al materialelor cât și ca înălțime; sunt interzise împrejurimile opace, se vor folosi împrejurimi transparente și semitransparente dublate de gard viu spre interiorul proprietății, vor avea înălțimea maximă de 1.00m.

10. Condiții pentru eliberarea autorizației de construire pentru locuințe

- obținerea în prealabil a autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilitatilor la terenul pentru care s-a aprobat introducerea în intravilan ;

- obținerea în prealabil a autorizațiilor de construire pentru modernizarea drumurilor ce deservește terenul respectiv; drumuri care vor fi dimensionate corespunzător deservirii atât a zonelor de locuințe existente cât și a celor care se preconizează prin dezvoltare zonală;
- respectarea suprafețelor minimale pentru locuințe conform Legii nr.114/1996 anexa nr. 1;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă;
- ansamblul de locuințe va fi dat în folosință numai după racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare; se acceptă temporar soluții individuale de alimentare cu apă și/sau stocare ape uzate menajere.

11. Reguli privind estetica construcțiilor

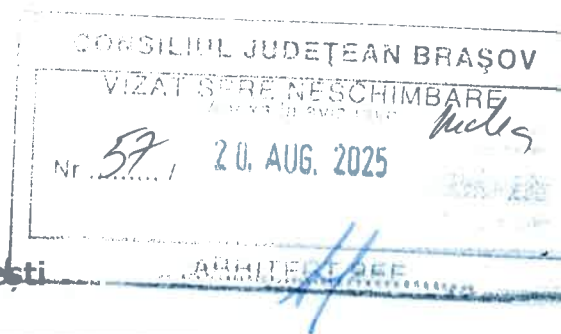
- dispunerea construcțiilor pe terenuri va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Mărului, terenurile studiate sunt situate într-o zonă de tip risipit formate din gospodării izolate, fiecare având în jur propriul teren de folosință;
- aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zona de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică;
- se vor utiliza materialele durabile, naturale (lemn, piatră, cărămida, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidărie, etc);
- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;
- se interzice utilizarea materialelor care imită materialele naturale (ex. gresie care imită lemnul sau cărămida; polistiren care imită piatră, cărămida, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imită orice tip de material, etc.), sau sarma ghimpată la împrejmuire;
- se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textură, etc.). se va interzice vopsirea unui perete plan în degradat, sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite; se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente, etc. ;
- se va acorda o atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă;
- se vor prevedea pentru balcoane și terase balustradele din lemn, sticlă, fier forjat, zidărie plină și se interzice utilizarea materialelor ca pvc sau panourile din pvc, inox, combinații de materiale cum ar fi lemn, zidărie și sticlă, etc. ;
- se interzice alterarea aspectului architectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri tip reclama pe fațade, balcoane, acoperiș, parapet, etc. ;
- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

- functiuni prevazute
- zona L1 - locuințe individuale si anexe gospodărești



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

- pe cele două loturi in suprafață totală de 2047mp se vor putea construi (conform Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024):
 - o locuință cu suprafața construită la sol de maxim 120mp
 - o anexa gospodărească cu suprafața construită la sol de maxim 80mp sau două anexe gospodărești cu suprafața construită la sol de maxim de maxim 40mp fiecare
- principali indici urbanistici (conform Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024):
 - locuințe individuale/functiuni complementare
 - POT_{max}-12%
 - CUT_{max}-0.20
- regimul maxim de inaltime
 - pentru locuinte P+1E/M (maxim 10.00m, respectiv 8.00m la streasina de la cota terenului natural);
 - pentru anexe gospodărești Parter (maxim 7.00m, respectiv 4.00m la streasina de la cota terenului natural);
- adaptarea la condițiile de clima
 - construcțiile vor respecta Legea nr. 238 din 19 iulie 2024 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, se recomandă realizarea unor clădiri de tip nZEB (clădire al cărei consum de energie este aproape egal cu zero - clădire cu o performanță energetică foarte ridicată, la care consumul de energie pentru asigurarea performanței energetice este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut).

Intocmit,
Arh. Maximilian Astalus

