

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI PARCELARE; com. SANPETRU, EXTRAVILAN, str. George Cosbuc

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea P.U.Z.
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Denumirea lucrarii :

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI PARCELARE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, arabil extravilan, str. George Cosbuc

Beneficiari:

POPA SORIN ION, RADUCANU CATALIN, BARSAN NICOLAIE

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

s.c. URBAN PLANNER HGM s.r.l.

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI PARCELARE

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 221/25.03.2025, eliberat de Primaria Sanpetru.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUI DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale ZL-zona de locuinte individuale in regim de construire izolat si ZV-zona verde publica.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM - PUG SANPETRU

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZL – zona de locuinte individuale

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

-Locuințe individuale in regim de construire izolat, P+E+M, garaje, anexe de tip foisor;

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996 si cu acordul vecinilor:

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :

► comerț alimentar și nealimentar;

cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, activități manufacturiere regeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozități.

► after-school în regim privat;

► cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară;

► loc de joacă acoperit;

► saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

► să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

► activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

- Sunt interzise locuințele colective/semicolective, locuințele individuale cuplate și înșiruite;
- Funcțiunile industriale;
- Funcțiuni de depozitare;
- Funcțiuni tehnico-edilitare care afectează mediul prin zgomot, noxe, pericol de incendiu;
- Funcțiuni comerciale de mari dimensiuni cu desfacere en-gros.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- construcții provizorii de orice natură
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICILE ACTUALE ALE PARCELELOR PROPUSE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă parcele- 500 mp
- front stradal de minim de 12.00m
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Terenul în suprafața totală de 21400.00mp, este propus pentru parcelare, rezultând un număr de 33 loturi cu suprafețe de minim 500.00mp (propunere făcută pentru construcții în regim de construcție izolat).

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și parcelării aprobate conform planșei de reglementări din PUZ, nu se vor admite subparcelări sau alipiri de parcele.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea va fi de minim 3.00 m față de aliniamentul dinspre strada George Cosbuc, și de minim 3.50m față de aliniamentul străzii Zapezii și al aliniamentului propus prin PUZ, respectiv de minim 8.50m față de axul străzii Zapezii.
- Față de aleile de acces propuse, cu profil stradal C-C, construcțiile se vor retrage la o distanță minimă de 3.00m.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Față de limitele laterale E și V, se va respecta, între construcție și limita de proprietate, o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3.00m, iar pe cealaltă laterală, minim 3.50m pentru accesul mașinilor de intervenție, conform planșei de reglementări urbanistice U03.

Față de limita posterioară, se va păstra o distanță de minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a

clădirii, dar nu mai puțin de 5.00m.

Construcțiile de tip garaj, foisor, zona de gratar, se vor putea amplasa la 60cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea de 3.00m la cornisa fata de CTA.

În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

În fâșia **non aedificandi** dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor de maxim **0,40 metri** înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament, garaj, foisor, zonă de grătar cu regim maxim de înălțime **parter**, care pot fi amplasate pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare.

Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, de minim 5.00m (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum și a normelor sanitare în vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 și a Ordinului nr. 119/2014, în vederea îndeplinirii cerințelor de însoțire, ventilare etc, de minim H max la cornisa a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.00m.

Însoțirea clădirilor și distanțele minime de protecție sanitară

Se va respecta **Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014**, Anexa 1, art. 3, alin. (1) și (2):

- **(1)** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure **însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă**, atât pentru încăperile de locuit din clădirea nouă, cât și pentru cele din locuințele învecinate.
- **(2)** În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că **distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte**, se va întocmi un

studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1) și a **art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară**.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

În cadrul acestei investiții se vor realiza :

- construcții de locuințe în regim izolat
- alei pietonale
- împrejurimi proprietate

Se propune realizarea de accese carosabile din strada Zapezii, la care are front terenul reglementat.

Circulația auto trebuie dimensionată corespunzător pentru fiecare parcelă pe care se dorește edificarea unei locuințe.

Drumul de acces face parte din zona studiată și va deveni zonă cu două căi de circulație și se va ceda domeniul public la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.

Conform:

- Ordonanței din H.G. 565/1996
- Normativ P 118 – 99 instrucțiuni de proiectare:

Accesul în parcele trebuie să asigure:

- accese auto și pietonale;
- accese pentru autospeciale destinate unor intervenții: autospeciale pentru stingerea incendiilor, salvarea persoanelor etc.;
- accese pentru autospeciale destinate dezapezării;
- accese pentru autospeciale destinate lucrărilor de întreținere;
- pentru parcelele cu front mai mic de 3,5 m, manevrele din interior nu sunt realizabile și se vor face pe drumurile publice.

Profil transversal– Str. Zapezii:

- 2 benzi de circulație a câte 3,50 m fiecare
- trotuare 1,50 m stânga / 1,00 m dreapta
- drum cu lățimea totală 9.50m

Profil transversal– Str. George Cosbuc:

- 2 benzi de circulație a câte 3,50 m fiecare
- trotuare 1,50 m stânga / dreapta
- 1.00m zona verde stanga/ dreapta
- drum cu lățimea totală 12.00m

Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbrăcăminte asfaltică și se vor ceda către Comuna Sânpetru doar la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.

PROFIL TRANSVERSAL DRUMURI DIN INCINTA PUZ

- drum cu sens unic, cu 1 bandă de circulație de 4,00 m și trotuare de 1,00 m stânga/dreapta

- drum cu lățimea totală de 6,00 m

ART.9: CIRCULAȚIA PIETONALĂ

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă sunt asigurate căile pietonale, potrivit avizelor și acordurilor de specialitate.

Se vor prevedea trotuare de ambele părți ale drumurilor – conform circulațiilor propuse.

Amenajarea trotuarelor se poate realiza după terminarea stadiului de infrastructură al drumului, dar înainte de finalizarea construcției locuințelor.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este recomandată utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor și pentru căi pietonale și alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale (platforme, etc.).

ART.10: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

În cazul funcțiunii dominante - locuirea, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcarii autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a locuinței astfel: 1 loc de parcare [Suprafața utilă S100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafața utilă > 100mp.

ART.11: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim maxim de înălțime P+1+M ; Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama/atic=10.00m fata de CTA
- Regim minim de înălțime: P; Hmax cornisa: 3.00m, Hmax coama/atic=6.00m fata de CTA

ART.12: 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**).

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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
- **Tip de acoperiș = șarpantă. Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25–45 grade.**
- **Nu se admite acoperișul în terasă.**
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

- Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- Învelitorile vor fi executate din materiale durabile (țiglă).
- **Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă, tablă zincată, șindrilă bituminoasă.**
- Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: roșu, albastru, verde etc., învelitori cu aspect lucios sau cu efect de strălucire.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.
- Sunt permise accente de culoare saturată, maxim **10% din suprafața fațadelor**, în cazul arhitecturii de factură modernă.
- **Materiale finisaje admise:**
 - tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri.
 - Se admit placările de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată.
 - Balustradele de protecție vor fi din elemente de lemn, metal, sticlă clară.

ART.13: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind conditionată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile de echipare tehnico - edilitară vor fi suportate de către investitorii PUZ-ului.

Rețele propuse se vor realiza în lungul drumurilor existente și/ sau a celor propuse.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.14: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va menține un procent de 30% spații verzi-pentru zona de locuințe, dispus cât mai compact în cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se vor prevedea **zone verzi cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele**, spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea **spații verzi amenajate pe fiecare parcelă**.

Conform **Codului Civil, art. 613**, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de **cel puțin 2 metri de linia de hotar**, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

La capatul terenului studiat sunt propuse zone verzi publice, ce reprezintă 5% din suprafața terenului ce face obiectul PUZ.

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale- spații plantate etc.).

ART.15: IMPREJMURI

Imprejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice. Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasa de sarma, plăci aglomerate de lemn.

Tipuri de împrejmuiri admise:

- **Împrejmuiri opace**, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- **Împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

H maxim = 2,00 m

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 30%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=0.8

ZV - Zona spatii verzi publice

Zona verde publică de minim 5%, Zv, va fi amenajată pe cheltuiala inițiatorului PUZ și se va putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- ▶ spații plantate – plantații înalte, medii și joase;
- ▶ mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în aer liber;
- ▶ edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisagere;
- ▶ sistem de circulații pietonale (alei și platforme), din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- ▶ amenajări pentru sport, joc și odihnă – cu caracter strict sezonier;
- ▶ spații verzi amenajate;
- ▶ amenajări pentru activități recreative în aer liber;
- ▶ loc de joacă;
- ▶ parc;
- ▶ stație de călători pentru transport public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu e cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise sau admise cu conditionari enumerate mai sus.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

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

Nu e cazul

ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul din circulatiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

– maxim 5,00 m la cornisa si maxim 7,00 m la coama/atic fata de C.T.A.

– minim 2.50 m la cornisa si minim 4.50 m la coama/atic fata de C.T.A.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenjarile propuse (indicare specii propuse, spatii minerale- spatii plantate etc.).

Se recomanda utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

POT maxim admis=10%

CUT maxim admis=0.1

Zona căilor de circulație rutieră majora

Art. 1. Delimitare și scop

(1) Zona de circulații majore cuprinde fâșia rezervată drumului propus a fi public, în profil tip A și B și elementele tehnico-edilitare aferente. Profilul tip C al drumurilor, va fi privat dar de folosința publică.

(2) Scopul zonei este asigurarea accesului auto și pietonal la parcelele propuse și racordarea la rețeaua stradală existentă.

Art. 2. Funcțiuni permise și admise cu condiții

(1) **Permise:** circulație rutieră și pietonală, lucrări de modernizare/întreținere, semnalizare rutieră, spații verzi de aliniament, mobilier urban.

(2) **Admise cu condiții:**

a) elemente tehnico-edilitare amplasate subteran (apă, canalizare, energie electrică, telecom, gaze) – preferabil în zona trotuarelor;

b) echipamente suprafețe mici: cutii/tablouri de branșament, hidranți, camere vană, cămine, stâlpi iluminat;

c) alveole pentru arbori, adăposturi pentru stații transport public, treceri pietoni supraînălțate, dispozitive calmare trafic.

(3) Parcarea pe carosabil este interzisă.

Art. 3. Funcțiuni interzise

(1) Construcții cu altă destinație decât cea a infrastructurii rutiere/edilitare.

(2) Publicitate rutieră care afectează câmpul vizual al conducătorilor auto.

(3) Dispunerea aeriană a cablurilor.

Art. 4. Indicatori urbanistici

(1) În zona ZC nu se aplică POT/CUT/Regim de înălțime pentru clădiri – se aplică numai parametrii de profil rutier și gabarite de siguranță.

Art. 5. Parametrii tehnici ai profilului

(1) Borduri prefabricate; diferență de nivel 12–15 cm; rigole la bordură sau pantă către margine.

(2) Panta longitudinală recomandată 0,5–6% (min. 0,3% pentru scurgerea apelor).

Art. 6. Aliniamente și retrageri

(1) Limitele zonei de circulații majore sunt aliniamentele stradale conform planșei de reglementări.

(2) Orice construcție (garduri, anexe, copertine) se retrage în afara aliniamentului stradal. Porțile se deschid spre interior.

Art. 7. Accese la loturi

(1) Fiecărui lot i se permite un acces auto la drum; lățime minimă acces 3,50 m + acces pietonal distinct sau integrat.

(2) Distanța minimă între două accese alăturate: 6,0 m; vizibilitate conform categoriei străzii; trotuarul se menține continuu la traversarea accesului, iar în cazul profilului stradal de tip 3, zona verde cu lățimea de 1.00m, va fi întreruptă în zona acceselor carosabile către incinte.

(3) Raza de racord a bordurilor în intersecții $R \geq 5,0$ m; la accese $R \geq 3,0$ m.

Art. 8. Semnalizare și regim de circulație

(1) Semnalizarea verticală și marcajele se execută conform normativelor în vigoare.

(2) Regim recomandat: viteză 30 km/h, prioritate pietoni la trecerile marcate; dispozitive de calmare unde este cazul.

Art. 9. Spații verzi și arbori stradali

(1) Plantări în alveole în trotuar sau fâșii verzi locale; distanță orientativă 8–10 m între arbori.

(2) Distanțe minime: 0,75 m de bordură, 1,0 m de utilități, 2,0 m de accese.

(3) În triunghiurile de vizibilitate din intersecții (5×5 m) se admit doar amenajări $\leq 0,80$ m înălțime.

Art. 10. Echipare edilitară

(1) Toate rețelele se dispun subteran; traversările se fac perpendicular pe ax; căminele în zona trotuarelor sau la spatele bordurii.

(2) Iluminat public pe o parte sau alternativ, inter-distanță 25–35 m; cablare subterană.

(3) Apele pluviale se colectează prin rigole/guri de scurgere la 25–35 m și se evacuează în șanț închis; se interzice deversarea pe loturile vecine sau pe domeniul public în mod necontrolat.

(4) Branșamentele la parcele se realizează din zona trotuarelor, cu cutii de branșament integrate în garduri.

Art. 11. Siguranță și protecția mediului

- (1) Materiale și tehnologii cu impact redus; evitarea prafului și zgomotului în execuție.
- (2) Menținerea gabaritelor pentru autospeciale ISU: bandă liberă min. 3,50.
- (3) Apele meteorice de pe carosabil se trec prin decantoare/garanții anti-hidrocarburi înainte de evacuare.

Art. 12. Servituți și protecții

- (1) Se respectă zonele de protecție ale rețelelor subterane; lucrările în apropiere se execută cu acordul deținătorilor.
- (2) În triunghiul de vizibilitate 5×5 m la intersecții se interzic obstacole peste 0,80 m.
- (3) Imobilele riverane au obligația cedării și liberului acces pentru lucrări edilitare în limita ZC.

Art. 13. Etapizare și recepție

- (1) Emiterea AC pe loturi este condiționată de realizarea prealabilă a drumului la stadiu de îmbrăcăminte asfaltică și a rețelelor principale.
- (2) Predarea către domeniul public se face după recepția lucrărilor.

**Intocmit:** urb. Gabriela Chifu