

**REGULAMENT AFERENT P.U.Z.**  
**« Construire locuinte individuale si dotari complementare sat**  
**Podu Oltului com. Harman jud. Brasov »**

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal  
« Construire locuinte individuale si dotari complementare,  
extindere utilitati »  
sat Podu Oltului nr. FN com. Harman jud. Brasov

Initiatori: Balea Gheorghe, Balea Ion si Balea Romica

Suprafata teren: 8.776 mp

Date identificare teren: CF nr. 109773 Podu Oltului, nr. cad. 109773  
CF nr. 109774 Podu Oltului, nr. cad. 109774

Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
dipl. arh. ALFRED GHEORGHIU

Numar proiect: 22/2019

**I. DISPOZITII GENERALE**

**1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând **UTR – zona de locuinte individuale si functiuni complementare.**

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal se aprobă de către Consiliul Local, constituind act de autoritate al administrației publice locale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr.176/N/2000.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

**2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.**

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi si documentatii:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;

- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT

- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;

- Legea 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;

- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014);

- Codul Civil;

- Documentatia de Urbanism nr. 32043/1996 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Harman nr. 23/2001;

- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria comunei Harman;

- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;

- Studiu geotehnic pentru zona studiata;

- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica;

- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si a amenajarilor aferente zonei de studiu destinată, prin prezenta documentație, construirii „ Construire locuinte individuale si dotari complementare, extindere utilitati” . Zona este situată in intravilanul localitatii Podu Oltului comuna Harman, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR – Zona de locuinte individuale si functiuni complementare.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal si explicitază, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

Odată aprobat, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale

acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L..U.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Problema protecției mediului este tratată în cel mai serios mod, prin interzicerea oricăror surse de poluare, de orice fel.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora. Cu toate acestea orice săpături vor fi urmărite cu atenție și în cazul în care se descoperă ceva se aplică prevederile legilor în vigoare.

Se instituie o zona de protectie cu latimea de 3,0 m fata de canalul de colectare ape metorice CCN 180 existent in zona.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

#### 5.1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică (conform NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc.

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

Amplasarea construcțiilor se va face conform alinierilor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

În cadrul zonei de locuinte individuale si functiuni complementare se vor prevedea zone verzi amenajate în suprafață de minimum 20% din suprafata unei parcele.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014): 4

(1) amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 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 că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.1.

#### Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor propuse este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, retele electrice, de telecomunicatii, si orice alte instalatii de acest gen.

#### 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) spații plantate;

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu

normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

#### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către initiatorii PUZ-ului.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finantare al acestora.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

#### 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesese necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;

- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;

- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor PSI;

- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

#### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca zone verzi.

Prin zone verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Lotul se va împrejmuie pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

##### **Zona de locuinte individuale si functiuni complementare.**

Delimitare: – Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat in satu Podu Oltului, in intravilan, fiind amplasata pe strada Pescarilor, la o distanta de cca. 200m de intersectia dintre strada Pescarilor si drumul judetean DJ112, fiind delimitata in partea de sud-est de drumul de acces public (nr. cad. 2615), in partea de nord-est de canalul CCN 180, iar in partea de sud-vest si partea de nord-vest de zona de locuinte individuale si functiuni complementare. Terenul se afla in circuitul agricol, fiind un teren arabil cu potential economic aferent.

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este aceea de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

În zona de locuințe individuale sunt admise următoarele:

- locuințe individuale;
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei de locuințe, se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum – locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;
- spații verzi amenajate, locuri de joacă.

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

În zona de locuințe individuale se admit condiționat următoarele:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care respecta normele sanitare aflate în vigoare.

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

În zona de locuințe individuale sunt interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse, ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- locuințe construire continuu (înșiruite);
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- autobaze și stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile 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.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### Subparcelari, parcelari

Subparcelarea (sau parcelarea) este operatiunea de divizare a unei parcele existente sau a unei suprafete de teren in doua sau mai multe loturi distincte in vederea realizarii de noi constructii. Autorizarea executarii parcelarilor, dezmembrarilor, reparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot rezultat se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Fiecare lot va trebui sa aiba front stradal de min. 12m, tinand cont ca in documentatie sunt prevazute locuinte individuale si cuplate;
- Suprafata minima a parcelei va fi de 500mp pentru locuinte individuale, iar pentru locuinte cuplate suprafata minima a parcelei va fi de 400mp pentru fiecare unitate locativa.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile enumerate mai sus.

Cele doua terenuri vor fi comasate si apoi se vor dezmembra in 10 loturi in asa fel incat sa respecte conditiile mai sus enumerate.

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

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. In plansa A-03 s-a marcat limita de construire fata de drumul de acces propus de minim 4,50m de la aliniament, respectiv 9,00m din axul drumului.

Exceptie fata de retragerea minima fata de aliniament va fi doar pentru garaje cu regim de inaltime parter, care pot fi amplasate pe aliniament.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea urmatoarelor distante minime:

- locuintele individuale vor avea o retragere minima față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri;

- locuintele cuplate vor putea avea un perete comun amplasat cu axa lui longitudinală pe limita de proprietate, iar fata de latura de proprietate opusa va avea o retragere minima de 3,50 m.;

- fata de limita posterioara a parcelei se va respecta o retragere cu cel puțin jumătate din înălțimea cladirii, dar nu mai puțin de 5,00 m de la limita de proprietate.

- constructiile anexe cu  $H_{max}=3,00m$  fata de CTA si regim de inaltime parter vor fi amplasate in interiorul parcelelor cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limita posterioara si limitele laterale ale proprietatii conform Codului Civil.

- distantele minime intre cladiri, necesare interventiei in caz de incendiu, distante stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor.

- se vor respecta fasiile de protectie instituite prin PUZ cu interdictie de construire;

## **ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- distanta minima intre cladiri va fi de 3,5 m, distanta necesara interventiei in caz de incendiu;

- in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor se vor stabili distante pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

### Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingerea incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru constructiile de locuinte se vor asigura:

- accese pentru locatari si accese carosabile pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere;

- aleile carosabile, in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de cca. 30m vor avea o singura banda de 3,6m latime;

- strazile cu o lungime de cca. 120m, vor avea doua benzi de circulatie (7m cu trotuar pe cel putin o latura si supralargiri pentru intoarceri la capat).

Modernizarea drumului existent se va executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si executarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate in permanenta libere.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Drumul de acces existent are o lungime de cca. 271m si va avea un profil transversal caracteristic de tip 2 cu partea carosabila de 7,00m incadrata bilateral de trotuare de 1,00 m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-IV-a. Drumul va fi prevazut cu spatiu pentru manevre de intoarcere la capat.

### Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, dimensiunile ca latime, in conformitate cu destinatia constructiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap. Locurile de traversare in dreptul intersectiilor majore, vor fi semnalizate cu marcaje pe asfalt cat si prin semne de circulatie.

## **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor se va face în interiorul incintei;



- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatia lor, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul incintei.

- suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996.

- se va asigura 1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila de maxim 100 mp inclusiv si doua locuri de parcare pentru locuinte cu o suprafata utila mai mare de 100 mp.

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

Inaltimea constructiilor pentru zona de locuinte propusa in prezenta documentatie este urmatoarea:

- locuinte individuale  $H_{max} = 7,00$  m la cornisa sau streasina si  $H_{max} = 9,50$  m la coama, de la cota terenului amenajat;

- regimul de inaltime va fi minim P - S+P si maxim S+P+E(M).

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

Cladirile de locuinte vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare, estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate.

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunilor si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de coerenta si eleganta;

- orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc);

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise, se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor, incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- se pretind de asemenea imprejmuiiri estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate.

- constructiile, care prin conformare, volumetrie si aspect, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

## **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- nu se vor accepta soluții hidroedilitare individuale, respectiv alimentarea cu apă din sursă proprie și evacuarea apelor uzate menajere în bazine vidanjabile.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre inițiatorul PUZ, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu administratorii rețelelor;
- lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitori.

## **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia constructiilor, dupa cum urmeaza:

- se va prevedea un procent de minim 20% spatii verzi, aferent fiecarui lot, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomandă ca pentru amenajarea spațiilor verzi și grădinilor să fie folosite specii locale de plante si arbori (ex. tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar, etc.), dar si specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise specii de plante straine, invazive care ar putea reprezenta o amenintare pentru diversitatea biologica existenta.

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri semitransparente sau opace necesare pentru protectia intruziunilor si delimitarea proprietatii cu inaltimea  $h_{max} = 1,8m$  ;
- imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, necesare delimitarii anumitor zone.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

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

**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – POT<sub>max</sub>=25%**

**ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – CUT<sub>max</sub> = 0,75**

## **SECȚIUNEA IV: DISPOZITII FINALE**

### **ARTICOLUL 15. AUTORIZAREA DIRECTĂ**

- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza DTAC.

- pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decât cele prevăzute în P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora.

### **ARTICOLUL 16. LITIGII**

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

INTOCMIT  
dipl. arh. ALFRED GHEORGHIU