



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL I :DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de 20.000,00mp din acte si 20.228,41mp din masuratori. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat prin P.U.Z. .

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru zona de locuinte de pe teritoriul orasului Otopeni, din judetul Ilfov.

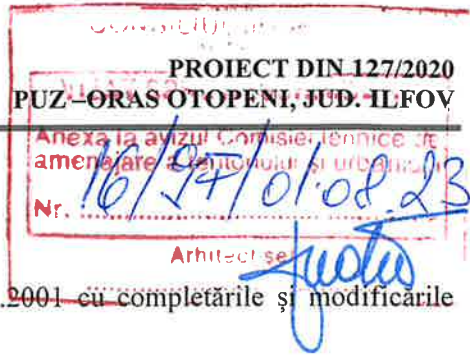
Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

ARTICOLUL 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam :

- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
 - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
 - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;



- Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
 - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
 - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
 - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se înscrie și Planul urbanistic general al Orașului Otopeni – aprobat de către Consiliul Local al Orașului Otopeni nr. 36/10.07.2000 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 8/29.01.2016 și 51/18.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Anexa la planul de amenajare a tereniilor
Nr. 16/97/01.05.23
Arhitect sel. Judo

ARTICOLUL 3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent, se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere:

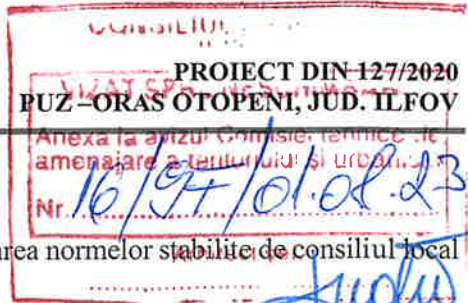
- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL II -REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

In zona studziata exista terenuri intravilan arabile. Autorizarea constructiilor este posibila pentru toate tipurile de constructii si amenajari ce sunt cuprinse in prezentul regulament, respectand conditiile impuse



de lege. Totodata autorizarea mai sus mentionata se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea rationala a terenului.

4.2. ZONELE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONELE NATURALE PROTEJATE

In zona nu exista elemente cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate.

4.3. ZONELE CONSTRUIE PROTEJATE

In zona studiata nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

ARTICOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau în totalitate, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către societatea administrator.

5.2. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism. Realizarea construcțiilor noi în zonele cuprinse în P.U.Z., compatibile funcțional cu destinația stabilită, se va face respectând și coreland regulile prezentate (din R.L.U. aferent P.U.Z., detaliate la nivelul fiecărei subunități funcționale.

5.3. Procentul de ocupare a terenului

Valorile indicilor:

Li- locuinte individuale în regim izolat cu P+2E

P.O.T max. : 40%

C.U.T.max.: 1.2 mp ADC/ Mp teren

R.H. max: P+2E

R.M.H.max.: 10.0 m

M – subzone mixta

P.O.T max. : 45%

C.U.T.max.: 1.2 mp ADC/ Mp teren

R.H. max: P+2E

R.M.H. max.: 10 m



G- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunala

P.O.T max. : 50%

C.U.T.max.: 0.6 mp ADC/ Mp teren

R.H. max: P+1E

R.M.H. max.: 7 m

Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de destinația clădirilor, dimensiunea parcelelor, regim de înălțime, echipare tehnico - edilitară etc.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin regulament.

5.4. -Lucrări de utilitate publică

-nu este cazul

ARTICOLUL 6 -REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

Accesul în zona va fi realizat printr-o stradă cu profil existent de 11,00 m – Strada Drumul Viilor . Pornind de la cerința Legii nr. 43/1995 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele. La nivelul ansamblului circulația în interiorul incintei se va conecta cu cea publică, mai exact cu Drumul Viilor, iar pentru circulația în interiorul parcelei se propune un carosabil având o bandă pe sens, cu profil de 10,00m continuu și trotuare de 1,50m, zona echipată cu rigole și acostamente.

6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

-nu este cazul

6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „ C.F.R.” - S.A.

-nu este cazul

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

-nu este cazul



6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

-nu este cazul

6.7. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public sau terenurile de uz public și cele aparținând domeniului privat. Prin terenuri de uz public se înțeleg terenurile destinate drumurilor care au utilizare publică și terenurile destinate trecerii în domeniul public conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și terenurile destinate altor utilizări publice sau comune (scururi, locuri de joacă etc).

Regim de aliniere – linia construcțiilor care impune amplasarea construcțiilor prin prezentul P.U.Z.

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de acces, circulației carosabile și pietonale, alei de mentenanță și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament și a retragerilor.

Pentru ansamblul propus retragerea minimă față de aliniament la fi de 5,00 m pentru zona aferentă locuințelor individuale, iar pentru zona mixtă distanță față de aliniament va fi de minim 4,50 m conf. **Plansei de reglementări urbanistice.**

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor reglementa prin prezentul Plan Urbanistic Zonal- detaliat în Plansa de reglementare.

Retragerile laterale vor fi de minim 3,00m, retragerile laterale vor fi conform Plansei de reglementare.



ARTICOLUL 7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor prevăzute pentru o construcție se determină conform anexei nr. 4 la R.G.U., adaptata la fiecare caz in parte in raport cu:

- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei;
- conditii de fluent, securitate, conform si buna desfasurare a circulatiei generale;
- corelarea accesurilor carosabile cu accesul pietonilor, organizarea parcajelor si a circulatiilor majore.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, intelegand prin acesta:

- dimensionare conform normelor de trafic greu.
- accesurile carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

7.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru zona studiata in P.U.Z., in functie de factorii generali si locali, accesurile pietonale pot fi incadrate in mai multe categorii:

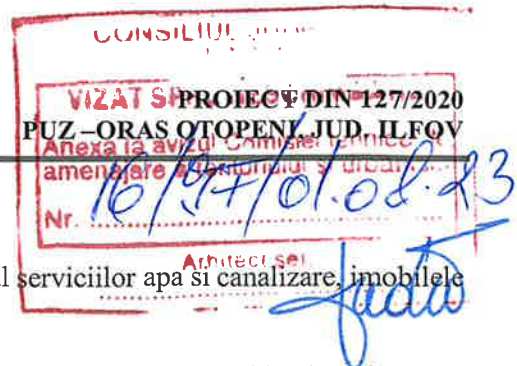
- trotuare pentru circulatia curenta, adiacent sau nu, cu caile carosabile;
- trotuare de circulatie la nivelul ansamblului.

ARTICOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

In zona studiata in P.U.Z., echiparea tehnico-edilitara se face conform PUG Oras Otopeni, in zona studiata se regasesc urmatoarele retele: alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrica.

In ceea ce priveste alimentarea cu apa si canalizare, in zona studiata prin PUZ, extinderea retelelor de apa sunt in curs de executie prin programul de investitii al Primariei Orasului Otopeni. Dupa finalizarea



lucrarilor, punerea in functiune si predarea acestora catre operatorul serviciilor apa si canalizare, imobilele se vor bransa la rețeaua publica a orasului Otopeni .

Pana la receptionarea lucrarilor rețelei publice de distributie a apei, alimentarea cu apa a obiectivului propus pe amplasament se va face din subteran, prin intermediul unui foraj, pentru care la faza de investitie (DTAC) se va intocmi un Studiu hidrogeologic preliminar ce se va expertiza la INHGA.

Pana la extinderea rețelelor publice de canalizare, apele uzate menajere rezultate vor fi trecute printr-o statie de epurare si ulterior colectate intr-un bazin vidanjabil comun de 170mc, etans, din beton armat, propus pe amplasament.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de apă și canalizare, energie electrică și telecomunicații;
- alimentarea cu apă necesară consumului în zonă se va asigura din subteran, prin intermediul unui foraj, ulterior finalizarii lucrarilor publice de alimentare cu apa, imobilele se vor bransa la aceasta;
- apele uzate menajere rezultate vor fi trecute printr-o statie de epurare de tip modular(container) si ulterior colectate intr-un bazin vidanjabil comun, iar la finalizarea rețelei publice de canalizare acestea vor fi preluate si dirijate spre aceasta;
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane, de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimenteaza orasul Otopeni.
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea uneia din rețelele de distributie de gaze naturale din orasul Otopeni.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau in intregime, după caz, in condițiile contractelor incheiate cu proprietarii acestora. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă in intregime de investitor sau de beneficiar. - Lucrările enumerate mai SUS, indiferent de modul de finanțare, intră in proprietatea publica, in urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente și a realizarii de rețele edilitare noi. In funcție de necesitățile imediate sau de perspectivă, autoritățile locale pot decide, in conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi



realizate noile lucrări. - Contractele încheiate între Consiliul Local și beneficiarii sau investitorii interesați în realizarea rețelelor edilitare trebuie să cuprindă prevederi în beneficiul ambelor părți. Clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea obiectivelor de investiții, inclusiv a rețelelor necesare acestora. Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

ARTICOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

9.1. Parcelarea

Loturile propuse vor avea suprafețe variate între 438mp și 613mp, iar accesurile vor fi realizate pe laturile cu acces la strazile propuse prin PUZ. Adâncimea parcelei va fi 20,00m.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, înălțimea se stabilește prin P.U.Z., făcând excepție de la prevederile art. 31 din Regulamentul General de Urbanism. - în cazul prezentului P.U.Z., regimul de înălțime propus pentru locuințele individuale este de P+2E având h.max= 10 metri, iar pentru construcțiile din zona mixta aferenta zonelor de invatamant, regimul de inaltime este de P+2E pentru diferite categorii de construcții a fost stabilit pe baza studiului tuturor factorilor implicați:

- asigurarea compatibilității funcționale cu zonele în care sunt amplasate;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității și siguranței în exploatare atât pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime definit pe subzone, conform **Plansei de reglementare**.

Li- locuințe individuale în regim izolat cu P+2E

R.H. max: P+2E

R.M.H.max.: 10.0 m

M-subzona mixta

R.H. max: P+2E

R.M.H. max.: 10 m

G-subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunala

R.H. max: P+1E

R.M.H. max.: 7 m

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei, întrucât zona se află în intravilan arabil.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritm plin- gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, precum și culorile stridente. Aspect exterior propus: materiale locale de construcții;

ARTICOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Pentru zona de locuințe individuale staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 – R.G.U. ; Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea plantării pe o suprafață minimă de 30% din totalul suprafeței analizate 20.000,00mp din acte și 20.228,41mp din măsuratori. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față, iar spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă și grădini de legume, vor fi înerbate și plantate cu un 1 arbore/100mp.

10.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,20 m și minim 1,80m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

Unități și subunități funcționale

Conform Plan Urbanistic General al orasului Otopeni, terenul studiat este amplasat în intravilan.

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism. În zona terenului ce a generat P.U.Z. se definește următoarea zona funcțională:

Li- locuințe individuale în regim izolat cu regim de înălțime P+2E

M-subzona mixta cu regim de înălțime P+2E

G- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunala cu regim de înălțime P+1E

Generalități: Caracterul zonei

Suprafața de 20.000,00 mp din acte și 20.228,41 mp din măsuratori supusă studiului este situată în intravilanul Orasului Otopeni conform HCL nr. 36/10.07.2020 privind aprobarea PUG-ului în zona de locuințe.

CAPITOLUL IV- PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

În vederea respectării legislației în vigoare s-a întocmit actualul Plan Urbanistic Zonal având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind integrarea zonelor de locuit conform PUG Otopeni, terenul studiat în suprafață de 20.000,00 mp din acte și 20.228,41 mp din măsuratori, în tarlăua 29, parcela A343/29, compus din 1 teren (N.C.101859) orasul Otopeni, județul Ilfov.

În cadrul intravilanului arabil reglementat pentru amplasamentul studiat se identifică următoarele UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

1. **Li- locuințe individuale în regim izolat cu regim de înălțime P+2E**
2. **M – subzona mixta cu regim de înălțime P+2E**

3. G- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală cu regim de inaltime P+1E

Prin prezenta propunere intreaga zona devine treptat funcțională beneficiind de dezvoltarea mai multor proiecte simultan, acestea participând la transformarea zonei dintr-una arabila nefuncțională, într-una aferenta locuirii individuale si dotarilor aferente.

Analiza situatiei existente prezentata in Memoriul General de Urbanism, in baza concluziilor si a recomandarilor rezulta ca terenul studiat prin documentatia PUZ devine constructibil cu conditia respectarii urmatoarelor reglementari :

Li- locuinte individuale in regim izolat cu regim de inaltime P+2E

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- locuinte individuale cu maximum P+2E niveluri in regim de construire discontinuu (izolat);
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- accesuri pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcări;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;
- spații verzi amenajate ;
- parcaje supraterane ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca suprafata parterului, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 2 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 20 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- dispunerea pe panouri de afisaj de mari dimensiuni pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora ;
- depozite en-gros, depozitari de materiale refolosibile ;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;

- activitati productive in general si activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul din circulatiile publice ;
- statii de betoane ;
- autobaze, statii de intretinere auto ;
- spalatorii chimice ;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A

CLĂDIRILOR

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

- se considera construibile parcelele care au suprafata minima de 400mp, pentru constructiile in regim izolat;
- unghiul format de frontul la strada cu minim una din limitele laterale ale parcelei va fi de 90°, iar cu cealalta 750÷1050.

Terenul va fi amenajat după cum urmează, conform Plansei Reglementari Urbanistice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective/aleii carosabile:

- aliniamentul va fi racordat la intersecția dintre strazi printr-o linie avand o lungime de minim 6,00 m, perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.
- alinierea cladirilor se va face la minim 3,00m pentru drumul propus care preia profilul Strazii Drumul Viilor.
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia : scarilor de acces in cladiri, a imprejmuirilor, a aleilor de acces, a platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament, a bazinelor de retentie pentru apele pluviale, a anexelor tehnice si a platformelor de depozitare paleti si a platformelor betonate.

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

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- in cazul in care exista o constructie pe limita de proprietate pe parcela invecinata, avand aceeasi functiune, constructia noua se va realiza cuplat cu cea existenta;
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform Plansei Reglementari Urbanisitice, dar nu mai putin de 3,00 m;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei se va face conform Plansei Reglementari Urbanisitice, dar nu mai putin de 5,00 m ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimei la cornise dar nu mai putin de 3,00m si cu asigurarea conditiilor de insorire conform O.M.S. 119/2014 ;
- in acest fel distanta dintre doua cladiri situate pe parcele adiacente/ vecine va fi egala cu inaltimea la cornisa/streasina a celei mai inalte. Distanța dintre cladiri se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00m. Se vor asigura condițiile de însorire a spațiilor proprii și învecinate și distanțele minime pentru intervenție în caz de incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- accesul se va realiza prin Strada Drumul Viilor, si prin circulatia propusa in documentatia de P.U.Z. ;
- pentru acesta faza de investitie se propune:
- circulatia interioara cu un profil carosabil de 7,00m
- Strada Drumul Viilor— pastrarea profilului existent de 11,00m, carosabil de 7,00m (o banda pe sens), rigola inclusa si spatiul pentru stalpii de iluminat de 1,00m, zona echipata cu casete pentru retele edilitare si zona de siguranta pe ambele sensuri de 2,00m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR, CIRCULAȚII.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei (aferente fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane si subterane, special amenajete in afara circulatiilor publice.



Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran si se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ unitatea locativa.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

R.H. max: P+2E

R.M.H.max.: 10.0 m

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m cu centrul in planul cornisei sau streasinei;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului(2,20m);

ARTICOLUL 11 –ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor folosi materiale de constructie durabile si finisaje de calitate adecvate functiunii si amplasamentului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Demararea investitiei va fi conditionata de asumarea obligativității beneficiarilor de a ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Branșamentele se vor realiza în baza avizelor de racordare și a Autorizațiilor de construire, care vor cuprinde planuri coordonatoare avizate de deținătorii rețelelor și proiecte de specialitate.

Pana la finalizarea rețelelor tehnico-edilitare publice, solutia propusa pentru alimentare cu apa este din subteran printr-un foraj, iar pentru captarea apei menajare se propune o statie de epurare de tip modular (container) si ulterior colectata intr-un bazin vidanjabil comun.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate in proportie de 30%, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 –R.G.U. ; Se recomanda ca pe suprafețele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe ca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri. Toate parcajele vor fi



obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la doua locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu. Se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

La fiecare parcela se vor amenaja spații verzi în proporție de minim 30% din suprafața totală; se va avea în vedere plantarea de arbori și arbuști caracteristici peisajului natural.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirea spre stradă a locuințelor va fi de max. 2,20 m și min. 1,80, din care 0,60 m soclu opac și o parte transparent dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T max. : 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.max.:1.2 mp ADC/ Mp teren

M- subzona mixta

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Institutii publice sau private de invatamant
- parcaje la sol și multietajate
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, posta și telecomunicații
- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc. ;
- spatii pentru invatamant, after school etc.
- spatii sociale si medicale;
- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale;
- cladiri pentru recreere si anexe ;
- locuri de joaca cu amenajari aferente ;
- spatii tehnice pentru administrare si intretinere ;
- mici activitati manufacturiere ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

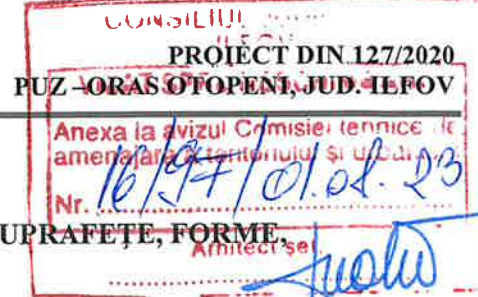
- se admit functiuni care sunt specifice invatamantului, dar si spatii aferente acestora, avand accesul din strada propusa prin PUZ- Plansa Circulatii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- orice functiuni incompatibile cu zona rezidentiala si cu cea de invatamant ;
- dispunerea pe panouri de afisaj de mari dimensiuni pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora
- depozite en-gros, depozitari de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive in general si activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul din circulatiile publice
- statii de betoane
- autobaze, statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

CLĂDIRILOR



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

- se considera construibile parcelele care au suprafata minima 1000 mp ;
- unghiul format de frontul la strada cu minim una din limitele laterale ale parcelei va fi de 90°, iar cu cealalta 750÷1050.

Terenul va fi amenajat după cum urmează, conform Plansei Reglementari Urbanistice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective/aleii carosabile:

- aliniamentul va fi racordat la intersecția dintre strazi printr-o linie avand o lungime de minim 6,00 m, perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.
- alinierea cladirilor se va face la minim 4,50 pentru drumul propus care preia profilul Strazii Drumul Viilor.
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia : scarilor de acces in cladiri, a imprejmuirilor, a aleilor de acces, a platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament, a bazinelor de retentie pentru apele pluviale, a anexelor tehnice si a platformelor de depozitare paleti si a platformelor betonate.

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

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform Plansei Reglementari Urbanistice- 4,50 m ;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei se va face conform Plansei Reglementari Urbanistice, dar nu mai putin de 4,50 m ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătatea inaltimii la cornise dar nu mai putin de 3,00m si cu asigurarea conditiilor de insorire conform O.M.S. 119/2014 ;
- in acest fel distanta dintre doua cladiri situate pe parcele adiacente/ vecine va fi egala cu inaltimea la cornisa/streasina a celei mai inalte. Distanța dintre cladiri se poate reduce la jumătate din înălțime, dar



nu mai puțin de 6,00 m. Se vor asigura condițiile de însoțire a spațiilor proprii și învecinate și distanțele minime pentru intervenție în caz de incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct ;
- Accesul se va realiza prin Strada Drumul Viilor, și prin circulația propusă în documentația de PUZ ;
- Pentru această fază de investiție se propune:
- Circulația interioară cu un profil carosabil de 7,00m ;
- Strada Drumul Viilor — păstrarea profilului existent de 11,00m, carosabil de 7,00m (o bandă pe sens), rigola inclusă și spațiul pentru stalpi de iluminat de 1,00m, zona echipată cu casete pentru rețele edilitare și zona de siguranță pe ambele sensuri de 2,00m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR, CIRCULAȚII.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferește fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și P132-93) supraterane și subterane, special amenajate în afara circulațiilor publice.

Parcajele se vor asigura în afara domeniului public, în incintă, suprateran și se vor asigura minim 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri/servicii, minim un loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială și se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare pentru vizitatori/angajați.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

R.H. max: P+2E
R.M.H. max.: 10 m

ARTICOLUL 11 –ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se vor folosi materiale de construcție durabile și finisaje de calitate adecvate funcțiunii și amplasamentului.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Demararea investitiei va fi conditionata de asumarea obligativității beneficiarilor de a ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Branșamentele se vor realiza în baza avizelor de racordare și a Autorizațiilor de construire, care vor cuprinde planuri coordonatoare avizate de deținătorii rețelelor și proiecte de specialitate.

Pana la finalizarea rețelelor tehnico-edilitare publice, solutia propusa pentru alimentare cu apa este din subteran printr-un foraj, iar pentru captarea apei menajare se propune o statie de epurare de tip modular (container) si ulterior colectata intr-un bazin vidanjabil comun.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 –R.G.U. ;Se recomanda ca pe suprafețele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la doua locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu. Se vor identifica, proteja și pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spatii verzi vor fi in proportie de minim 20% din suprafata totala; se va avea in vedere plantarea de arbori si arbusti caracteristici peisajului natural.

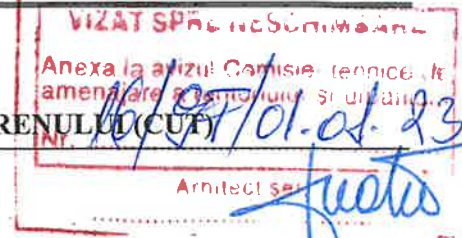
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și a bisericilor cu garduri transparente de 2,20 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max - 45%



ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max – 1.2 mp ADC/ Mp teren

G- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

SECTIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME SI DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care au suprafata minima 200 mp ;

- unghiul format de frontul la strada cu minim una din limitele laterale ale parcelei va fi de 90°, iar cu cealalta 75÷1050.

Terenul va fi amenajat după cum urmează, conform Plansei Reglementari Urbanistice.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament in zona rezidentiala la distanta de minim 4.50m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înalțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,00m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanta minima se va calcula conform normelor tehnice specifice ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct ;
- accesul se va realiza prin Strada Drumul Viilor ;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR, CIRCULAȚII.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferele fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și P132-93) supraterane și subterane, special amenajate în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

R.H. max: P+1E
R.M.H. max.: 7 m

ARTICOLUL 11 –ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

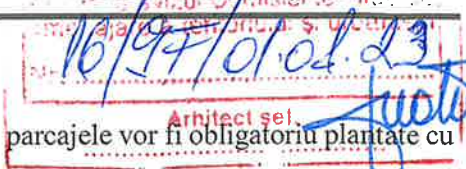
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se vor folosi materiale de construcție durabile și finisaje de calitate adecvate funcțiunii și amplasamentului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare ;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 –R.G.U. ;Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații



plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la două locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului dacă acestea sunt vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spații verzi vor fi în proporție de minim 20% din suprafața totală; se va avea în vedere plantarea de arbori și arbuști caracteristici peisajului natural.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,20 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max.= 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max.= 0.6 mp. ADC/ mp. teren



INTOCMIT,
arh. urb. Aurelia Huluba
urb. Ioana-Ramona Zanfir