

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

## **Memoriu tehnic – faza P.U.Z.**

### **1. Introducere**

La comanda proprietarilor **S.C. Cerbul Am Construct SRL** și în baza certificatului de urbanism nr. 776 din 4.06.2020 și a documentelor conexe acestuia, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării Planul Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe unifamiliale în extravilanul localității Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud. Terenul în studiu are o suprafață de 8400 mp.

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

DENUMIRE:

**PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

AMPLASAMENT:

**Mun. Bistrita, zona loc. comp. Viisoara, str. Noua, jud. Bistrita-Nasaud(extravilan)**

BENEFICIAR:

**S.C. Cerbul Am Construct SRL**

PROIECTANT:

**S.C. DacoArhitectura SRL**

Str. Grivitei, nr. 1, Bistrita

jud. Bistrita-Nasaud

FAZA: P.U.Z.

NR.DOCUMENTAȚIE: U2/2020

DATA: 07.2021

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Zona studiată se referă la terenurile, proprietăți private conform

- Conform PUG, zona studiată cuprinde terenuri situate în UTR 19, PARTE DE TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN, IAR RESTUL ÎN EXTRAVILAN. Zona este adiacentă unei zone de locuire L2, subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2E, în afara zonei protejate. **Suprafața totală a parcelelor studiate 8400 mp.** Zona studiată se află în partea de est a municipiului Nord-Est a municipiului BISTRITA, lângă intravilanul acestuia, localitatea componentă Viisoara, str. Noua. Din cei 8400mp. , 6195mp sunt în extravilan, 2000mp. sunt în intravilan .Drumul existent, de 205 mp., este 190mp în intravilan și 15 mp. în extravilan.

- Parcelele studiate sunt în proprietatea privată, conform extraselor de Carte Funciara anexate la dosar

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in  
vederea construirii de locuinte unifamiliale  
extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

Parcellele studiate sunt in proprietatea privata, conform schitei

Varvari Andreea la N

Florin Nicolae la S

str. Noua la Nord-Vest

Calea ferata la Sud-Est

Zona a fost analizată într-un Studiu de Oportunitate cu nr. 14 din 30.07.2020. Conform acestuia, zona studiată se află momentan în extravilanul localității comp. Sigmoid, mun. Bistrita, Jud. Bistrita-Nasaud. Se propune introducerea integrală în intravilan cu funcțiunea de: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare .

Proiectul de față propune parcelarea acestui teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale izolate, realizare zona verde cu acces public nelimitat, realizare infrastructură tehnica și rețele edilitare.

**1.3. Surse documentare**

Actualizare suport topografic

Planul Urbanistic General mun. Bistrita

Studiu de Oportunitate nr. 14 din 30.07.2020

**2. Stadiul actual al dezvoltării**

**2.1. Evoluția zonei**

• Zona studiată se afla în partea de est a municipiului Nord-Est a municipiului BISTRITA, lângă intravilanul acestuia, localitatea componentă Viisoara, str. Noua.

Terenul este compus din 6 parcele. În zona predomină locuințele individuale cu un regim de înălțime care se încadrează în următoarea configurație S+P+1+M, D+P+1, D+P+M. În apropierea zonei studiate există deja facilități pentru locuitorii din zonă .

**2.2. Încadrare în localitate:**

Terenul studiat este delimitat:

-Varvari Andreea la N

-Florin Nicolae la S

-str. Noua la Nord-Vest

-Calea ferată la Sud-Est

**2.3 Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul este situat în partea de est mun. Bistrita.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore din punct de vedere geologic. În această zonă amplitudinile termice anuale au valori cuprinse între 23–25° C. Mediile anuale ale umezelii relative a aerului sunt relativ ridicate în comparație cu alte regiuni ale țării , iar media precipitațiilor anuale se situează între 600 – 700 mm. Cu o distribuție lunară a precipitațiilor având un maxim în luna iunie și un minim în luna februarie , atestând un tip de regim specific transilvănean.

**2.4 Circulația**

◦ Accesul în zona studiată se face direct din DN17, pe str. Noua, existentă. Zona în discuție este situată într-o zonă cu o densitate mică construită, cu o circulație auto și

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in**

**vederea construirii de locuinte unifamiliale**

**extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

pietonală de nivel redus, iar vecinătățile corespund în majoritatea lor cu clădiri de locuințe cu regim de înălțime de D+P+1.

**2.5 Ocuparea terenurilor**

Terenul din zona studiată este o parte intravilan și o parte extravilan. Astfel ca pe terenul situat în intravilan sunt construite 4 case unifamiliale.

**2.6 Echipare edilitară**

În zona sunt rețele tehnico-edilitare, la limita cu intravilanul, rețele la care sunt bransate cele 4 case autorizate și construite.

**2.7 Probleme de mediu**

Nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu există factori poluanți importanți.

**2.8 Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației privind această zonă nu sunt conturate într-o strategie, dar tendința este de dezvoltare a unei zone preponderent rezidențială, destinată locuirii și funcțiilor complementare.

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

**3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Actualizarea suportului topografic a fost executată în sistem de proiecție STEREO 1970.

Suprafața măsurată este de 8400 mp și se află parțial în intravilan și parțial în extravilanul loc. Comp. Viisoara, mun. Bistrita.

Terenul este liber de sarcini.

**Studiu de Oportunitate**

**Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:**

- **Suprafata totala a parcelelor studiate 8400 mp**
- Parcelele studiate sunt în proprietatea privată, conform extraselor de Carte Funciara anexate la dosar
- Extras CF nr.86211 în supr. de **500mp.** proprietatea lui **Macrea Alin Cristian și Andra Loredana**
  - Extras CF nr. 86212 cu suprafața de **500 mp** proprietatea lui **SC Cerbul AM Construct SRL**
- Extras CF nr. 86213 cu suprafața de **500 mp** proprietatea lui **Florea Vasile Mircea și Daniela Aurelia și Banca Romaneasca**
- Extras CF nr. 86214 cu suprafața de **500 mp** proprietatea lui **Botis Lucian Emilian și Ioana Maris și Banca Transilvania**
- Extras CF nr. 86215 cu suprafața de **205 mp** proprietatea lui **SC Cerbul AM Construct SRL, Botis Lucian Emilian și Ioana Maris, Banca Transilvania, Florea Vasile Mircea și Daniela Aurelia, Banca Romaneasca, Macrea Alin Cristian și Andra Loredana**
- Extras CF nr. 86216 cu suprafața de **6195 mp** proprietatea lui **SC Cerbul AM Construct SRL**

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in****vederea construirii de locuinte unifamiliale****extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

Parcela minimă va avea suprafața de minim 500 mp pentru o unitate locativa. Cele 4 parcele situate in intravilan, pe care au fost construite cele 4 case, au mai puțin de 500 mp. Fiecare, ele fiind in L2, unde suprafata minima este de 250 mp.

**3.2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

Conform PUG, zona studiata cuprinde terenuri situate in UTR 19, PARTE DE TEREN SITUAT IN INTRAVILAN, IAR RESTUL IN EXTRAVILAN. Zona este adiacenta unei zone de locuire L2, subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2E, in afara zonei protejate și urmează a fi introdus integral în intravilan cu funcțiunea de: zonă locuințe SI funcțiuni complementare, zona ce va fi integrate zonei L2.

**Indicatori urbanistici obligatorii**

H maxim = (S)D+P+1E, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0.70

**Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

Spațiile destinate parcarilor auto se vor dimensiona în conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu normativul de proiectare P 132/1993.

Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar.

**Capacități de transport admise**

Nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă.

Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 776 din 04.06.2020

**Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare publicului**

Prin grija beneficiarului și a autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

În zonă nu există elemente de cadru natural deosebite. Este o zonă de versant care se închide în luncă. Realizarea obiectivului, construirea unor locuințe cu regim redus de înălțime nu iese din contextul constructiv al zonei.

**3.4 Modernizarea circulației**

Conform reglementărilor Planului Urbanistic General și ale Studiului de Oportunitate aprobat, se propune o dezvoltare a circulației în zonă.

Din studiile efectuate la fata locului se remarca aspectele critice privind circulatiile auto si pietonale, drumuri neamenjate, subdimensionate si trotuare inexistente, fapt care ingreuneaza si incomodeaza fluenta circulatiilor.

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

Accesul principal in cadrul zonei studiate se face din DN 17, pe str. Noua, existenta. Se va largi la 8.00 m, doua cai carosabile de cate 3.00 m latime, si cate un trotuar pe fiecare latura, de 1.00 m latime.

Drumul de servitute existent, care actualmente este infundat, se va continua pana la un drum nou propus, realizat paralel cu calea ferata, in zona de protectie a caii ferate.

Drumul de servitute va avea dimensiunea de 6.00m, cu supralargiri, cu o parte carosabila de 4 m si cate un trotuar de 1.00 m latime pe fiecare parte. S-a optat pentru realizarea unui drum de 6.00 m latime cu supralargiri, datorita numarului redus de locuinte propuse. Drumul nou propus, paralel cu calea ferata , va avea latimea de 8.00 m., doua cai carosabile de cate 3.00 m latime, un trotuar pe o latura si o banda de biciclete pe cealalta latura.

Acesta se va continua aprox 330m catre SUD si aprox. 135 m catre nord, ca apoi sa se lege de str. Noua tot prin doua drumuri nou propuse (vezi ortofotoplan cu simulare ).

Pietonii vor circula in zona in conformitate cu legea. Pietonii sunt obligati sa traverseze drumurile publice fara marcaje sau indicatoare in acest sens, perpendicular pe axa acestora, dupa ce s-au asigurat ca nu exista nici un pericol.

Străzile propuse se vor realiza prin investiția beneficiarilor terenurilor din zona studiată.

**Necesarul de parcări:**

S-au propus 2 zone de dezvoltare:

- Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare . Aici se vor construi 12 de locuințe noi în regim izolat cu un regim de înălțime posibil S(D)+P+E;

În concluzie se preconizează un necesar de 24 locuri de parcare. Acestea se vor amenaja:

- La sol, în interiorul fiecărei parcelă construite. Se impun câte două locuri de parcare pentru fiecare locuință cu suprafață utilă > 100 mp, ceea ce creează un număr de maxim 24 locuri de parcare.

**3.5 Zonificare funcțională - bilanț, indici urbanistici:**

Modul de utilizare a terenului:

Regimul tehnic :

Conform P.U.G.

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

<b>BILANT TERITORIAL PUZ</b>					
UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
		MP.	%	MP.	%
	Extravilan confrom CF	6195	73.75	0.00	0.00
	Intravilan confrom CF	2000	23.80	–	–
	Zona de locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	6975	83.03
	Drumuri	205	2.44	1425	16.96
	<b>TOTAL</b>	8400	100	8400	100

**UTR L2 – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**

Locuințe individuale în regim de construire izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Retrageri minime

- 5.00 m fata de aliniament
- 3.00 m fata de o limita laterala
- 2.00 m fata de cealalta limita laterala
- 5.00 m fata de limita posterioara a parcelelor

Înălțime maximă: S+P+M, S+P+1, D+P+M, D+P+1

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0.70

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelei

Spații plantate pe parcelă - se vor planta un minim de 10 arbori / parcelă, tipul arborilor vor fi reglementați prin documentația de autorizație de construire prin realizarea unui plan de amenajări exterioare în care se vor amplasa și se va denumi vegetația plantată. Se vor folosi arbori specifici cadrului natural existent în zonă.

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

BILANT TERITORIAL PUZ/ UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA					
UTR	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPUS	
		MP.	%	MP.	%
	CONSTRUCTII- CASE DE LOCUIT	0.00	0.00	1260	15
	CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	456	5.42
	CIRCULATII AUTO	205	2.44	969	11.53
	SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	4515	53.74
	ZONA DALATA	0.00	0.00	1200	14.28
	TEREN NEAMENAJAT	8195	97.55	0.00	0.00
	<b>TOTAL</b>	8400	100	8400	100

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in**

**vederea construirii de locuinte unifamiliale**

**extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

Estimări ale creșterii populației prin implementare PUZ - (cf. recomandări RUR – Ghid dimensionare dotări)

<b>Estimari ale creșterii populației prin implementare PUZ</b>		
<u>Categorie</u>	<u>Dimensionare</u>	<u>Observatii</u>
Parcele cu functiunea reglementata -zona de locuinte familiale	12	maxim o locuinta/parcela
Numar total de locuinte estimat	12	Locuinte unifamiliale
Populatie totala estimata	30	2.5 loc/ locuinta
Populatie anteprescolara estimata(sub 3 ani)	0 copii	9 copii/1000 loc.
Populatie prescolara estimata (3-6 ani)	2 copii	6.5% din nr. tot. de loc.
Populatie scolara estimata (7-15 ani)	5 elevi	17.5% din nr. tot. de loc.

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:**

**- ALIMENTAREA CU APA**

In cadrul perimetrului studiat exista retea de alimentare cu apa potabila, situata la limita cu intravilanul, care serveste celor 4 case construite recent.. Se propune bransarea constructiilor propuse la retea existenta.

Retelele interioare se vor proiecta si realiza in functie de amplasamentul si tipul constructiilor ce se vor propune in mod concret.

**- CANALIZARE**

Reteaua de canalizare existenta este situata la limita cu intravilanul, care serveste celor 4 case construite recent.

Se propune racordarea constructiilor propuse la retea existenta.

**- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.**

Obiectivul se va racorda la retea electrica existenta este situata la limita cu intravilanul, care serveste celor 4 case construite recent. Retelele interioare ce vor deservi constructiile propuse in perimetrul studiat, se vor realiza prin intocmirea unor proiecte de specialitate, avind in vedere amplasamentele concrete ce se vor propune.

Pe terenul studiat trece o linie LEA 110 Kw. Astfel ca se vor retrage constructiile propuse, din axul firelor de 18.50 m, si pe o parte si pe cealalta.

**- ALIMENTAREA CU GAZE**

Exista retea de gaze naturale si este situata la limita cu intravilanul, care serveste celor 4 case construite recent. Se va opta pentru bransarea constructiilor propuse la retea existenta.

**- TELECOMUNICATII**

Racordurile se vor face la retelele existente in zona , cu avizul furnizorilor de servicii de specialitate.

La nord-estul zonei studiate trece o linie CFR. Se vor retrage constructiile propuse la min. 22 m din axul acesteia.



**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

**3.7. Protecția mediului**

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare;

- apele uzate menajere și de la grupurile sanitare vor fi colectate și deversate în rețeaua extinsă

de canalizare, și colectate gravitațional într-o zonă special amenajată ca acestea să fie pompate

în rețeaua publică de canalizare;

- apele meteorice de pe drumuri vor fi colectate și filtrate cu ajutorul unui separator de hidrocarburi și se vor deversa în rețeaua extinsă de canalizare a localității;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate pe fiecare parcelă, de unde vor fi

transportate pe bază de contract la gropile de gunoi indicate, se impune colectarea selectivă pe

patru fracții.

**3.8. Obiective de utilitate publică:**

Terenul se va parcela conform prevederilor prezentului PUZ. Se crează 12 de parcele cu suprafețe și dimensiuni diferite. Acestea vor fi proprietăți private ale beneficiarilor PUZ.

Drumurile nou create vor primi CF-uri separate și vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, dar după recepție, aceste parcele, vor putea intra în patrimoniul domeniului public.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, aceasta fiind amenajată pentru adăpostirea a două autovehicule.

**3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:**

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zonastudiată, putem spune ca UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre un cartier rezidențial respectiv o zonă cu locuințe individuale, spațiu de joacă și dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială a zonei.

**3.10. Categoriile de costuri ale investiției**

Propunerea presupune investiții private pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră și pluvială, electricitate și pentru realizarea drumului la strat de uzură.

**4. Securitate la incendiu**

**4.1. Măsuri de securitate la incendiu**

*Cladirile propuse, case unifamiliale, sunt accesibile pentru autospecialele de interventie pe o latura, la fataa principala .*

*Terenurile invecinate sunt fara constructii. Pe terenul proprietate privata au fost deja construite cele 4 case unifamiliale situat pe zona de intravilan.*

*Cladirile propuse vor avea gradul III de rezistenta la foc.*

**P.U.Z . Introducere teren in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale extravilan, zona loc. Comp. Viisoara, str. Noua, Jud. Bistrita-Nasaud**

Tabel 2.2.2. Distanțe de siguranță

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

**4.2. Masuri de protectie civila**

*Terenul studiat, impreuna cu vecinatatile acestuia nu prezinta riscuri de inundatii, degradari erozive sau alunecari de teren, conform studiului geotehnic. In zona prospectata stratificatia terenului se prezinta foarte uniforma atat pe orizontala cat si pe verticala.*

*Cladirile propuse nu au subsol , astfel neputandu-se realiza adapost ALA.*

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) vecine amplasamentului.

Distanta de la Ax LEA 110 KW pana la primele case propuse este de min. 18.50m.

**5. Concluzii, măsuri în continuare**

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 –2000)”

Intocmit:

Arh. Pop Corina

Arh. Michiu Mariana



## Regulament de urbanism

### Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

Prin Avizul Arhitectului Șef emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG sau un PUZ anterior, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

#### **C. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

#### **D. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament de urbanism. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale propuse prin P.U.Z. ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale în regim de construire izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționarea acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3.**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 500 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

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

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m. Pentru parcelele aflate în zona de întoarcere a drumurilor înfundate

alinierea va fi impusa de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate, dar nu mai puțin de 2 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Orice construcții se vor retrage față de o limita laterala de proprietate, în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. și 2.00m fata de cealalta. Orice construcții se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 5 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau privat, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale în regim de construire izolat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă), (demisol + parter + mansardă) sau, (demisol + parter + etaj). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1E, D+P+M, D+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

### **11. 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) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. 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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante. Cornișele vor fi de tip rural. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.Spații plantate pe parcelă - se vor planta un minim de 10 arbori / parcelă, tipul arborilor vor fi reglementați prin documentația de autorizație de construire prin realizarea unui plan de amenajări exterioare în care se vor amplasa și se va denumi vegetația plantată. Se vor folosi arbori specifici cadrului natural existent în zonă.

## **14.ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor catre aliniamentul stradal va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. În interiorul ansamblurilor rezidențiale cu aleii care au circuit închis se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejurimi, măsura aplicându-se în mod obligatoriu unitar.



SECȚIUNEA 4.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35%

16.COEFIICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0.70

Intocmit: arh. Pop Corina

Arh. Michiu Mariana

