

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 26A**

### **CAPITOLUL 1. - DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

- 1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul "**PUZ–RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA MIXTA DE LOCUINTE, INSTITUTII ȘI SERVICII DE TIP TURISTIC, SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT (S=40890mp) IN ZONA INSTITUTII ȘI SERVICII, ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT, ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE ȘI ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sst=43801mp))**"

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările)

ulterioare), Legii 453/2001 și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului și a normelor de aplicare.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

## **1.2. BAZA LEGALĂ**

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007-2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010-2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanităților din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiată: instituții și servicii și cai de comunicații rutiere.

1.3.2. Se propune următoarea zonificare funcțională în cadrul UTR 26A:

- IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII  
- TH-ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE  
- SP1-SUBZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE  
- Ccr1 -SUBZONA CAILOR DE COMUNICATII-CAI DE COMUNICATII -INFRASTRUCTURA RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformarea construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

## **CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

2.1.1. Obiectul activităților preconizate a se desfășura pe acest teren – saloane evenimente

2.1.2. Zona studiată se află în zona de protecție a unui sit pentru care s-a făcut descarcarea arheologică

### **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**



PARTENERUL IDEILOR TALE

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

- Toate lucrarile propuse se vor realiza in baza unui studiu geotehnic aprofundat verificat Af.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri

### **CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCTIONAL**

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în:

- IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- TH-ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
- SP1-SUBZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE
- Ccr1 -SUBZONA CAILOR DE COMUNICATII-CAI DE COMUNICATII -INFRASTRUCTURA RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

**U.T.R. 26A**

### **CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCTIONALE COMPONENTE**

#### **4.1. IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII**

##### **a) Generalități**

- a.1. Funcțiunea dominantă
  - instituții și servicii
- a.2. Funcțiile complementare admise
  - dotări pentru agrement
  - Circulație rutieră , spații parcare
  - Spații verzi amenajate, echipare edilitară

##### **b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

- b.1. Utilizări permise
  - unitati de alimentatie publica, saloane de evenimente, unitati de cazare de mici dimensiuni, spatii comerciale, constructii și amenajari pentru agrement
  - sunt permise amenajări ale terenului, de spații plantate cu rol de protecție față de vecinătăți și față de căile principale de comunicație.
  - terase, foisoare și locuri de joacă pentru copii, imprejmuiți

-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati, mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Orice funciune de la b1 cu condiția amenajării spațiilor de parcare doar în incintă
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea societății și a activității ei

b.3. Utilizări interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea de eurilor, altele decât cele aferente hotelului
- nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societăți comerciale

**c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor

- pentru spațiile administrative se prefera o orientare care să asigure însorire în spațiile de birouri.

-Piscinele descoperite și acoperite vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est

-Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va fi la minim 5.75m din axul străzii Izvoare, respectiv minim 5.25m din ax drum nou creat

c.1.2.1 Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniamentul la str.Izvoare și față de cel la drumul nou creat va fi de minim 5m

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile față de limitele laterale și posterioara ale parcelelor va fi de minim 2m pe o latură, respectiv minim 3m față de cealaltă latură pentru retrageri laterale conform planșei de Reglementări Urbanistice, respectiv la 2m/ 3m față de partea posterioară a zonei funcționale-conform planșei de Reglementări Urbanistice

-distanța între construcții situate pe același lot minim 3m, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea celei mai înalte construcții.

## **c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **c.2.1. Accese carosabile**

- Se va asigura acces carosabil pentru clienti cu raze de minim 6m/7m conform plansei de Reglementari Urbanistice
- . Accesul la o eventuala unitate de cazare se va realiza separat. Se va asigura acces la 2 fatade ale constructiilor propuse
- In incinta se va separa circulatia de aprovizionare de cea pentru clienti

### **c.2.2. Accese pietonale -**

- accesul pietonal se va asigura din str.Izvoare.Constructiile propuse vor fi deservite de alei pietonale cu latime de minim 1m

## **c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITAR**

c.3.1.. Racordarea la re elele publice de echipare edilitar existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de re ele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Este obligatorie realizarea bransamentelor la apa si canalizare din domeniul public inaintea demararii investitiei

-Proprietarul este obligat sa se branseze la reseaua de canalizare a localitatii, fara asigurarea de sisteme alternative individuale

c.3.3. Proprietatea asupra re elelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Re elele de alimentare cu energie electric , canalizare i apa sunt proprietatea public , dac legea nu dispune altfel.

Lucr rile enumerate mai sus, indiferent de modul de finan are, intr în proprietatea public .

- Indiferent de forma de finan are i executare a re elelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calit ii în construc ii, precum i a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucr ri specifice.

## **c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA I DIMENSIUNILE TERENULUI I ALE CONSTRUC IILOR**

### **c.4.1. Parcelarea**

- Pentru a fi construibile loturile aferente acestei zone functionale trebuie sa aiba minim 500mp, cu front la strada minim 15m

c.4.2. În lîmea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

-regimul de lîme maxim admis este P+2 (Hmax=12m)

Hmax cornisa=10m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Aspectul exterior al clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura acesteia.

-se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- construcțiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- se interzic excesele ornamentale Ia : acoperisuri , fatade ( gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda, gresie colorata)

- tamplarie : lemn stratificat, aluminiu sau PVC cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa a fatadei : pastel sau alb , cu accente coloristice pe maxim 15% din suprafata fatadei

-Acoperisul va fi tratat cu sarpanta tip terasa circulabila sau necirculabila, sau sarpanta in 4 ape

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =50% și C.U.T.max = 1,5.

## **c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPA II VERZI I ÎMPREJMUIRI**

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Pentru construcțiile de alimentație publică se va asigura un loc de parcare la 4 locuri la masă

- Se vor asigura spații de parcare pentru toate spațiile de cazare puse la dispoziția turiștilor

-Spațiile de parcare pentru o eventuală unitate de cazare vor fi asigurate independent de cele pentru alimentație publică

- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcțiilor din sfera turismului, acest procent va fi de minim 20%.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu  $H_{max}=1,8m$ ;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,2 m.

#### **4.2.-Cc- ZONA C I DE COMUNICAȚII**

- Ccr1 -SUBZONA CAILOR DE COMUNICATII-CAI DE COMUNICATII -INFRASTRUCTURA RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

##### a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicații rutiere

a.2. Funcțiile complementare admise

- spații verzi
- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere
- panouri publicitare

##### b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicații rutiere, pietonale, echipamente și dotări tehnico-edilitare

b.2.-Utilizări permise cu condiții



- panouri publicitare cu conditia respectarii regulilor de amplasare

b.3. –Utiliz ri interzise

- orice alt tip de activit i cu excep ia celor de la pct. b1, b2

## **c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele propuse in PUZ:

- **str.Izvoare**, se va amenaja la profil transversal A-A :

-11.5 m intre aliniamente compus din :

Parte carosabila 6,00m, profil -panta acoperis

- 2 X 0,75m rigola de acostament
- 2 x 1,00 m trotuar
- 2 x 1,00 m spatiu verde

Si A1-A1 :

-9.5 m intre aliniamente compus din :

Parte carosabila 6,00m, profil -panta acoperis

- 2 X 0,75m rigola de acostament
- 1 x 1,00 m trotuar
- 1 x 1,00 m spatiu verde

Drumul nou propus va avea 10.5m intre aliniamente, , profil transversal B-B , cu :

Parte carosabila 6,00m, profil -panta acoperis

- 2 X 0,75m rigola de acostament
- 2 x 1,00 m trotuar
- 2 x 0,50m spatiu verde

Racordarea dintre cele 2 strazi se va face cu raze de minim 7m.

## **c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITAR**

c.3.1.. Racordarea la re elele publice de echipare edilitar existente -  
Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra re elelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U.  
aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Re elele de alimentare cu energie electric i apa sunt proprietatea public , dac legea nu dispune altfel.

Lucr rile enumerate mai sus, indiferent de modul de finan are, intr în proprietatea public .

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu  $H_{max}=1,8m$ ;

#### **4.3. TH - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

##### **a) Generalități**

a.1. Funcțiunea dominantă

- TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

a.2. Funcțiile complementare admise

-dotări pentru agrement

-Circulație rutieră, spații parcare

- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

##### **b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

b.1. Utilizări permise

-amenajări de lăcuire de apă, construcții și amenajări pentru agrement (pontoane, poduri, podete, insule, terase descoperite)

- sunt permise amenajări ale terenului, de spații plantate cu rol de protecție față de vecinătăți și față de căile principale de comunicație.

-căi de comunicație rutiere, pietonale, utilități, mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Orice utilizare permisă cu condiția asigurării continuității apei

b.3. Utilizări interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea de eurilor, altele decât cele aferente hotelului

-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societăți comerciale

##### **c) Condițiile de amplasare și conformarea construcțiilor**

#### **c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Nu e cazul

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va fi la minim 5.25m din axul drumului nou propus

c.1.2.1 Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniamentul la drumul nou creat va fi de minim 5m pentru orice amenajare

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-distanța între construcții sau amenajări situate pe același lot minim 3m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții.

## **c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### c.2.1. Accese carosabile

- Nu se va asigura

### c.2.2. Accese pietonale -

- Aleile pietonale vor avea lățime de minim 1m

-podetele vor avea lățime de minim 1.1m și vor fi prevăzute cu mână curentă cu înălțime de minim 1.0m

## **c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITAR**

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitar existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Este obligatorie refacerea bransamentelor la apă din domeniul public înaintea demarării investiției

-Proprietarul este obligat să se branseze la rețeaua de canalizare a localității, fără asigurarea de sisteme alternative individuale

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apă sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, într-o proprietate publică.

- 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.

## **c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### c.4.1. Parcelarea

- Nu este cazul

c.4.2. În lămea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

-

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Aspectul exterior al clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura acesteia.

-se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- construcțiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- se interzic excesele ornamentale Ia : acoperisuri , fatade ( gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - spaturi oglinda, gresie colorata)

- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa : pastel sau alb , maro(fatade)

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =-% i  
C.U.T.max = -

#### **c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPA II VERZI I ÎMPREJMUIRI**

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Pentru Nu e cazul

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Taluzurile pot fi amenajate cu spații verzi

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permis autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri de delimitare și protecție a luciului de apă cu H max=1.2m .

#### **4.4.SP1 -SUBZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE**

a) Generalități

- a.1. Func iunea dominant
  - Spatii verzi
- a.2. Func iunile complementare admise
  - agrement
  - Circula ie pietonala
  - echipare edilitar mai putin constructii edilitare
- b) Utilizarea func ional a terenurilor din cadrul zonei
  - b.1. Utiliz ri permise
    - schimbarea formei de relief (movila cu  $H_{max}=4m$  fata de cota terenului natural
    - culturi pomicole si decorative in aer liber
    - retele tehnico-edilitare
    - accese auto si pietonale
    - constructii de agrement
  - b.2. Utiliz ri permise cu condi ii
    - orice cultura pomicola cu respectarea distantelor de amplasare conform Codului Civil
  - b.3. Utilizari interzise :
 

Orice alta constructie sa amenajare decat cele permise
- c) Condi iile de amplasare i conformare a construc iilor
  - c.1.REGULI DE AMPLASARE I RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
    - c.1.1 Orientarea fa de punctele cardinale
      -
    - c.1.2. Amplasarea fa de drumurile publice
      - Aliniamentul se va realize la 5.25m din axul drumului nou propus
    - c.1.2.1 Amplasarea fa de aliniament
 

Retragerea fata de aliniamentul la drumul nou creat va fi de minim 5m pentru orice amenajare
    - c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei
      - Se va respecta o retragere posterioara de minim 3m, retragere laterala de minim 2m si retragere fata de zona TH de 0m
  - c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
    - c.2.1. Accese carosabile
      - Nu e cazul
    - c.2.2. Accese pietonale –
      - Se vor amenaja alei sau poteci cu latime de minim 1m
  - c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITAR
    - c.3.1.. Racordarea la re elele publice de echipare edilitar existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
      - Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.
    - c.3.2. Realizarea de re ele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
    - c.3.3. Proprietatea asupra re elelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reeaua de alimentare cu energie electrică este proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel și indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- 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.

#### c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

##### c.4.1. Parcelarea

- Nu este permisă divizarea zonei funcționale

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

P+1---H max coama=9m, H max cornișă =6m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Aspectul exterior al clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii

-construcțiile vor avea amprente maxime de 6mx6m, vor fi executate din lemn și vor avea sarpante în minim 2 ape

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propuși –

POT max=10% (cu suprafețe de agregare incluse), CUT max=0.2

#### c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Nu se vor asigura parcaje pe această zonă

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6; acest procent va fi de minim 90% din suprafața aferentă zonei funcționale, Se va realiza obligatoriu o perdea vegetală de protecție față de zona de locuințe cu arbori de înălțime medie și înalți amplasați cu respectarea Codului Civil și la minim 5m față de aliniamentul drumului nou propus

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu Hmax=2m

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

Proiectat,  
arh. Lidia Ene