

# CERINTE URBANISTICE:

## LID

- **SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

- .

- **A. CONDITIONARI PRIMARE**

- Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un P.U.Z.
- În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:
- Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.
- Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servitățile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiții specifice teritoriului în cauză.

- **C. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

- **SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

- .

- **1. UTILIZARI ADMISE**

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

- **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.
- Pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile;
- Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai în paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:
  - (a) sa se desfasoare în paralel cu functiunea de locuire;
  - (b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;
  - (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
  - (d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.
- Functiuni de turism, cu urmatoarele conditii:
  - (a) sa nu includa alimentatie publica;
  - (b) sa se obtina acordul vecinilor.
- Institutii de educatie / învatamânt - crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:
  - (a) sa se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocuparii parcelei;

- (b) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip;
  - (c) pe parcela sa nu existe alte functiuni.
  - Pentru constructiile existente, autorizate ca si case de vacanta se poate admite schimbarea de destinatie in locuinte unifamiliale, daca caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizatiile de construire nu au fost modificate.
- **3. UTILIZARI INTERZISE**
    - Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin P.U.Z..
    - Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**
    - **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**
      - Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se înscrie în tipologia specifica zonei.
      - Extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente este posibila doar cu respectarea conditiilor de amplasare si configurare reglementate în cadrul prezentei sectiuni. Cladirile sau partile de cladiri existente ce nu se încadreaza în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute în parametrii actuali.
      - Parcelele sunt considerate construibile daca îndeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:
        - (a) sa aiba front la strada;
        - (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 18 m;
        - (c) adâncimea sa fie mai mare decât frontul la strada;
        - (d)suprafata sa fie mai mare sau egala cu 800 mp.
      - Prin exceptie, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc conditiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin

care se va evidenta modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

- Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate, specifice zonei.
- În cazul parcelelor existente la data intrarii în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele initiale în adâncime, constructibilitatea acestora e conditionata de acordul vecinilor, daca parcelele acestora nu se afla, la rândul lor, în aceeași situatie.

○ **5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- În situatiile în care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel puțin patru parcele alaturate si învecinate pe același front cu parcela în cauza), cladirile se vor retrage cu aceeași distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.
- În situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele alinamente. Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa în fâșia adiacenta aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata însumata va fi de maximum 25 mp. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fata a unui autoturism.

○ **6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- În cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima egala cu jumatate din înaltimea cladirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

- Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situatiile în care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta minima egala cu jumatate din înaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decât 4,50 m.
  - Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu înaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decât 12 m.
  - Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m.
  - Garajele se vor retrage cu cel putin 12 m fata de limitele posterioare ale parcelei.
- **7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**
    - Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu înaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai putin decât 4,5 m.
    - În cazul în care încaperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spatiul dintre cele doua cladiri, distanta minima va fi de 6 m.
- **8. CIRCULATII SI ACCESE**
    - Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente la data intrarii în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regula, pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 3 m.
    - Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
    - Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea învelitorilor permeabile.
- **9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**
    - Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
    - Necesarul de parcaje:

- Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupantii 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.
  - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.
  - Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.
- **10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**
- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).
  - Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).
  - Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la atic al ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
  - Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.
- **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.
  - Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.
  - Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, în doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60o , sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.
  - Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zona.
  - Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise înclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.
  - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele constructiei.
  - La cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brâuri, colonete, pilastri, tâmplarii împrejmuiiri etc) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice. În cazul restructurarii/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regula, în conceptul general.
  - Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- **12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**
- Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice disponibile.
  - În zona nu exista retele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale si ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retentie si ulterior evacuate în emisari locali.
  - Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
  - Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
  - Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din domeniul public.
- **13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**
    - Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si înalta). Suprafetele având o îmbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spatiilor libere.
    - Pe fâsia de teren cuprinsa între strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniment (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.
    - Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor în care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructiilor.
  - **14. ÎMPREJMUIRI**
    - Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toata lungimea sa prin împrejurime.
    - Împrejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei. Înaltimea maxima a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
    - Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
    - Portile împrejmuirilor situate în aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei.
    - Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
- **SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**
    - **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- Locuinte, alte utilizari admise:
  - P.O.T. maxim = 20%
  - Institutii de educatie / învatamânt - crese, gradinite, scoli publice si private:
  - P.O.T. maxim = 25%.
  - Aceasta reglementare se va aplica si în cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcela, în înteles urbanistic.
- **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**
- Locuinte, alte utilizari admise:
  - C.U.T. maxim = 0,4
  - Institutii de educatie / învatamânt - crese, gradinite, scoli publice si private:
  - C.U.T. maxim = 0,5.
  - Aceasta reglementare se va aplica si în cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcela, în înteles urbanistic. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber = 1,40 m).