



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

După aprobare, prezentul PUZ va fi act de autoritate al administrației publice a comunei Zăvoi și conferă documentațiilor de urbanism legitimitate de aplicare, constituindu-se astfel temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării executării lucrărilor de construcție a obiectivelor de investiții, corelate cu strategia locală de dezvoltare.

I.1 ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit pentru a fi create condițiile de amenajare coerentă și de calitate a teritoriului aferent investiției. Acesta conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și detaliază conținutul planșelor desenate ce compun documentația de urbanism. Prin RLU se vor stabili funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcări, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

I.2 BAZA LEGALĂ ELABORĂRII

Planul Urbanistic General al Comunei Zăvoi aprobat prin HCL nr. 28/23.04.2004;

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Zăvoi aprobat.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată;

Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005;

Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012;

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011;

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;

Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;



Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000;

Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare.

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

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice așezărilor urbane, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul Regulament Local de Urbanism.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

Se va urmări ocuparea rațională a terenurilor pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor cu densități urbane în dezvoltare, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele de interes;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Se vor respecta condițiile impuse în:

- Avizul de Gospodărire al Apelor nr. 232/20.09.2017
- Decizia Etapei de Încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului nr. 280/19.09.2017
- adresa SPEEH Hidroelectrică SA nr. 56682.1/02.08.2017

privind modul de amplasare al construcțiilor astfel încât să nu deterioreze mediul ambiental, să nu producă degradarea abliei, malurilor și a zonelor riverane ale cursului de apă, respectiv evacuarea apelor uzate neepurate sau insuficient epurate în orice sursă de suprafață sau subterană și poluarea în orice mod a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvețele lacurilor este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În zona studiată se interzic următoarele activități:

- activități industriale de orice fel;



- activități de depozitare;
- depozitarea deșeurilor și/sau materialelor de orice fel pe terenurile învecinate;
- alte amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul Regulament.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, descrisă în prezentul Regulament.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor și asigurarea însoririi în spațiile destinate publicului. În cazul locuințelor individuale se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor și orientarea spre sud a spațiilor de zi.

Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor.

Amplasarea față de căi ferate din administrația CFR: nu e cazul.

Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 03 Reglementări Urbanistice. Toate construcțiile se vor retrage la minim 3.00 m față de limita de proprietate dinspre drum.

Retragerea față de limita posterioară se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 03 Reglementări Urbanistice. Toate construcțiile se vor retrage la 5.00 m față de limita de proprietate posterioară.

Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor construibile prevăzute în planșa U 03 Reglementări urbanistice. Față de latura nord-estică (spre Lacul Poiana Mărului) clădirile se vor retrage cu cel puțin 3.00 m, iar spre latura sud-vestică (în amonte) se va menține o retragere minimă de 1.00 m. În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de



II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m și cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însorire legale.

Amplasarea față de limita de coronamentului barajului

O parte din terenul studiat prin prezentul PUZ se află sub cota coronamentului și se consideră a fi zona inundabilă a albiei majore; ca atare, este interzisă realizarea de construcții sub această limită.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accese pietonale

Accesul pietonal pe proprietăți va fi dimensionat astfel încât să aibă minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelelor se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accese auto

Accesul auto în incinta proprietăților se va face de pe drumul existent și va avea minim 3.00 m lățime. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Parcări

În cazul locuințelor se vor asigura pe parcele minim 1 loc de parcare sau garaj. Rampele de acces spre garajul propriu se asigură în limita incintei, fără afectarea domeniului public, trotuare, carosabil.

Locurile de parcare necesare funcționării pensiunii propuse se vor conforma la reglementările în vigoare: 1 loc parcare/ 4 paturi și 1 loc parcare/14 paturi pentru personalul de serviciu (conform P 132/1993). Conform prevederilor Avizului de Oportunitate, se vor asigura un număr maxim de 12 locuri de parcare în incintă. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, unde este posibil.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.



II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Parcelarea

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Suprafața minimă a loturilor pentru a fi construite este de 500 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi S/D+P+E/M în cazul locuințelor unifamiliale și case de vacanță, respectiv S/D+P+E+M în cazul unităților de cazare turistică. În cazul terenurilor în pantă se acceptă realizarea nivelurilor subterane, subsol sau demisol.

În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața constructibilă aferentă fiecărei parcele din terenul studiat, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Indici urbanistici

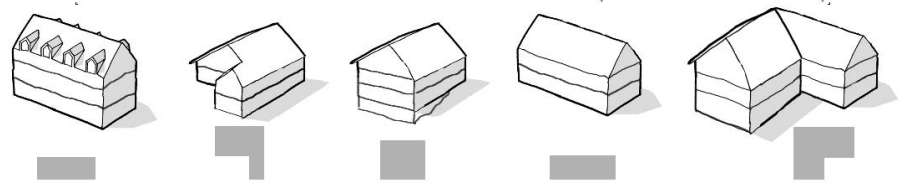
POTMAXIM= 35%

CUTMAXIM= 0.35

Aspectul exterior al construcțiilor și volumetria

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (destinația imobilelor).

Volumetria construcțiilor noi va respecta trăsăturile generale ale țesutului urban existent:



Se va urmări armonizarea noilor construcții cu clădirile învecinate sub aspectul materialelor de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade. Materialele și alcătuirea vor fi în concordanță cu specificul local și cu clădirile existente pe parcelă:

- finisaje: tencuieli decorative, piatră, lemn;
- culori: crem, alb, gri, maro, în nuanțe calde, naturale;
- învelitori: țiglă ceramică sau metalică de culoare maro, cărămiziu, roșu.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau



VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spații verzi și plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuiri

În cazul parcelelor cu construcții retrase față de aliniament (spre drum) este obligatorie realizarea de împrejmuiri transparente sau semi-opace până la o înălțime maximă de 2.00 m. Acestea se recomandă a fi dublate de gard viu.

Gardurile dintre proprietăți se vor realiza din materiale rezistente și vor avea înălțimea maximă de 2.00 până la 2.60 m, cu condiția să nu blocheze golurile de ventilare învecinate.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

Materialele și alcătuirea vor fi în concordanță cu specificul local și cu clădirile existente pe parcelă. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

III.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona studiată se împarte în 3 unități teritoriale de referință:

UTR 1: T construcții pentru turism

UTR 2: Lm/ Cv - locuințe cu regim mic de înălțime/ case de vacanță

UTR 3: SV și Cc - spații verzi și căi de comunicații

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR 1: T construcții pentru turism

UTR 2: Lm/ Cv - locuințe cu regim mic de înălțime/ case de vacanță

UTR 3: SV și Cc - spații verzi și căi de comunicații

Utilizări permise

- Circulații pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foișor și anexe gospodărești, plantație agricolă de folosință proprie, construcții și echipamente edilitare.
- Carosabil, rigole, circulație pietonală, piste de biciclete, rețele edilitare, mobilier urban (iluminat public, cosuri de gunoi, etc.), aliniamente verzi, spații verzi plantate, alte asemenea.

Interdicții

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor și spațiilor verzi decât în cazuri justificate și doar prin elaborarea în prealabil a unei documentații de urbanism specifice.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1

T - CONSTRUCȚII PENTRU TURISM



Suprafața	Suprafața terenului propus pentru construirea pensiunii este de 1653 mp.
Destinația zonei și funcțiuni admise	Construcții pentru turism
Funcțiuni complementare	Circulații pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foișor și anexe gospodărești, plantație agricolă de folosință proprie, construcții și echipamente edilitare.
Condiționări și restricții	Nu se admit în zonă unități de producție ce aduc emanații sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile. Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități locatarilor zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.
Indici caracteristici	Regimul maxim de înălțime al pensiunii propuse va fi S/D+P+E+M. Datorită terenului în pantă se acceptă realizarea nivelurilor subterane, subsol sau demisol. Înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. POTMAXIM= 35% CUTMAXIM= 0.35
Condiții de amplasare	Construcția se va amplasa retras față de drumul existent. Pensiunea va respecta retragerea minimă de 3.00 m față de limita de proprietate dinspre drum. Amplasarea se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa U 03 Reglementări urbanistice. Față de latura sud-vestică (în amonte) se va menține o retragere minimă de 1.00 m. Terenul studiat prin prezentul PUZ se află sub cota coronamentului și se consideră a fi zona inundabilă a albiei majore; ca atare, este interzisă realizarea de construcții sub această limită, iar pensiunea se va edifica în amonte de cota maximă a lacului.
Orientarea față de punctele cardinale	Se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor și asigurarea însoririi în spațiile destinate publicului.
Asigurarea acceselor	Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă. Accesul pietonal va avea minim 1.00 m lățime și va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. În interiorul parcelei se vor realiza alei de circulații pietonale și terase neacoperite. Accesul auto în incinta proprietăților se va face de pe drumul existent și va avea minim 3.00 m lățime. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.
Parcări	Locurile de parcare necesare funcționării pensiunii propuse se vor conforma la reglementările în vigoare: 1 loc parcare/ 4 paturi și 1 loc parcare/14 paturi pentru personalul de serviciu (conform P 132/1993). Conform prevederilor Avizului de Oportunitate, se vor asigura un număr maxim de 12 locuri de parcare în incintă.



Finisaje și materiale de construcții permise

Pentru amenajarea curții cu rol pietonal și carosabil se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Volumetria pensiunii propuse va respecta trăsăturile generale ale țesutului urban existent destinat turismului.

Se va urmări armonizarea construcției cu clădirile învecinate sub aspectul materialelor de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade. Materialele și alcătuirea vor fi în concordanță cu specificul local și cu clădirile existente pe parcelă.

- finisaje: tencuieli decorative, piatră, lemn;
- culori: crem, alb, gri, maro, în nuanțe calde, naturale;
- învelitori: țiglă ceramică sau metalică de culoare maro, cărămidă, roșu.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Spații verzi

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.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

Suprafața rezervată pentru spații verzi plantate va fi minim 40% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuiri

Este obligatorie realizarea de împrejmuiri transparente sau semi-opace până la o înălțime maximă de 2.00 m. Acestea se recomandă a fi dublate de gard viu.

Gardurile dintre proprietăți se vor realiza din materiale rezistente și vor avea înălțimea maximă de 2.00 până la 2.60 m, cu condiția să nu blocheze golurile de ventilare învecinate.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

Materialele și alcătuirea vor fi în concordanță cu specificul local și cu clădirile existente pe parcelă. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Restricții de construire

Terenul studiat este situat pe un versant cu declivitate orientată spre Lacul Poiana Mărului și se află în proporție de 70% sub cota 625.00 mdM, nivelul coronamentului barajului. Este interzisă construirea sub aceasta limită.



UTR 2

LM/ CV - LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME/ CASE DE VACANȚĂ

Suprafața

Suprafața totală studiată este de 4189 mp, din care
Parcela 1: 877 mp
Parcela 2: 887 mp
Parcela 3: 794 mp
Parcela 4: 837 mp
Parcela 5: 794 mp

Destinația zonei și funcțiuni admise

Locuințe cu regim mic de înălțime și case de vacanță.

Funcțiuni complementare

Circulații pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foișor și anexe gospodărești, plantație agricolă de folosință proprie, construcții și echipamente edilitare.

Condiționări și restricții

Nu se admit în zonă unități de producție ce aduc emanații sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile.

Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități locatarilor zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.

Indici caracteristici

Regimul maxim de înălțime al locuințelor unifamiliale sau case de vacanță va fi S/D+P+E/M. Datorită terenului în pantă se acceptă realizarea nivelurilor subterane, subsol sau demisol. Înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

POTMAXIM= 35%

CUTMAXIM= 0.35

Condiții de amplasare

Construcțiile se vor amplasa retras față de drumul existent.

Locuințele vor respecta retragerea minimă de 3.00 m față de limita de proprietate dinspre drum.

Față de latura nord-estică (spre Lacul Poiana Mărului) clădirile se vor retrage cu cel puțin 3.00 m, iar spre latura sud-vestică (în amonte) se va menține o retragere minimă de 1.00 m. În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m și cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însorire legale.

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor și orientarea spre sud a spațiilor de zi.

Asigurarea acceselor

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accesul pietonal va avea minim 1.00 m lățime și va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. În interiorul parcelelor se pot realiza alei de circulații pietonale și terase neacoperite.

Accesul auto în incinta proprietăților se va face de pe drumul



existent și va avea minim 3.00 m lățime. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Parcări

În cazul locuințelor se vor asigura pe parcele minim 1 loc de parcare sau garaj. Rampele de acces spre garajul propriu se asigură în limita incintei, fără afectarea domeniului public, trotuare, carosabil.

Pentru amenajarea curții cu rol pietonal și carosabil se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Finisaje și materiale de construcții permise

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (destinația imobilelor).

Volumetria clădirilor propuse va respecta trăsăturile generale ale țesutului urban existent destinat locuirii.

Se va urmări armonizarea construcțiilor cu clădirile învecinate sub aspectul materialelor de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade. Materialele și alcătuirile vor fi în concordanță cu specificul local și cu clădirile existente pe parcelă.

- finisaje: tencuieli decorative, piatră, lemn;
- culori: crem, alb, gri, maro, în nuanțe calde, naturale;
- învelitori: țiglă ceramică sau metalică de culoare maro, cărămiziu, roșu.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Spații verzi

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.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

Suprafața rezervată pentru spații verzi plantate va fi minim 40% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuiri

Este obligatorie realizarea de împrejmuiri transparente sau semi-opace până la o înălțime maximă de 2.00 m. Acestea se recomandă a fi dublate de gard viu.

Gardurile dintre proprietăți se vor realiza din materiale rezistente și vor avea înălțimea maximă de 2.00 până la 2.60 m, cu condiția să nu blocheze golurile de ventilare învecinate.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

Materialele și alcătuirile vor fi în concordanță cu specificul local și cu clădirile existente pe parcelă. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.



Restricții de construire

Terenul studiat este situat pe un versant cu declivitate orientată spre Lacul Poiana Mărului și se află în proporție de 70% sub cota 625.00 mdM, nivelul coronamentului barajului. Este interzisă construirea sub aceasta limită.

UTR 3

Sv și Cc - SPAȚII VERZI ȘI CĂI DE CIRCULAȚII

Suprafața

Suprafața totală studiată este de 1253 mp, din care
Drum existent și zonă de întoarcere: 493 mp
Spații verzi: 760 mp

Destinația zonei și funcțiuni admise

Zonă verde și zonă pentru căi de comunicație rutieră ,străzi, trotuare

Funcțiuni complementare

Carosabil, rigole, circulație pietonală, piste de biciclete, rețele edilitare, mobilier urban (iluminat public, cosuri de gunoi, etc.), aliniamente verzi, spații verzi plantate, alte asemenea.

Condiționări și restricții

Nu se admit construcții permanente sau provizorii, cu excepția mobilierului urban.

Interdicție definitivă de construire.

Interdicție de înstrăinare a domeniului public.

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.

Pe suprafața de teren aflată în fâșia de siguranță a carosabilelor se vor amenaja și proteja aliniamentele verzi existente.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

O parte din zona studiată în prezentul PUZ se află sub cota coronamentului și se consideră a fi zona inundabilă a albiei majore; ca atare, este interzisă realizarea de construcții sub această limită.

Sunt permise intervenții privind stabilizarea malului lacului și întrețineri ale albiei.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu prevederile legale și normate categoriei de trafic rezultate.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabil.

Întocmit
arh. Mihaela COPIA

Proiectat
arh. Dan CINCU

Verificat
arh. urb. Adela PETREANU