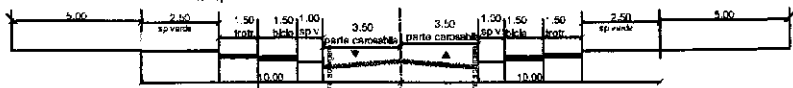


Subsemnații lordache Ion și lordache Anisoara Anielajniatori ai documentației de urbanism: **ÎNTOCMIRE PUZ: EXTINDERE INTRAVILAN** (4453mp)- „ZONA **LOCUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** ” ȘI „ZONA **TERENURE AFLATE PERMANENT SUB APE** ” **PENTRU AMPLASARE DOUA LOCUIȚE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES(S stud.=6006mp)** pentru imobilul situat în orașul Vălenii de Munte str. Valea Gardului nr.50 A ,jud. Prahova, nr. 52 Parcela A1785, N1780 ,în conformitate cu prevederile ORD. MDRT nr. 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 modificat prin Ord.835/2014 și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului și de urbanism ,anexa la Ord.2701/2010, cât și în conformitate cu prevederile Lg.nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public ,cu modificările și completările ulterioare, solicităm, prin prezenta, afișarea pe site-ul Primăriei Vălenii de Munte a „ **REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT PUZ**” ,și a Planșei de „**REGLEMENTARI URBANISTICE**” ,parti componente din documentația PUZ întocmită de către **SC ARHIZANE PLAN SRL** Ploiești în cadrul etapei a II a privind elaborarea propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare pentru obiectivul sus menționat.

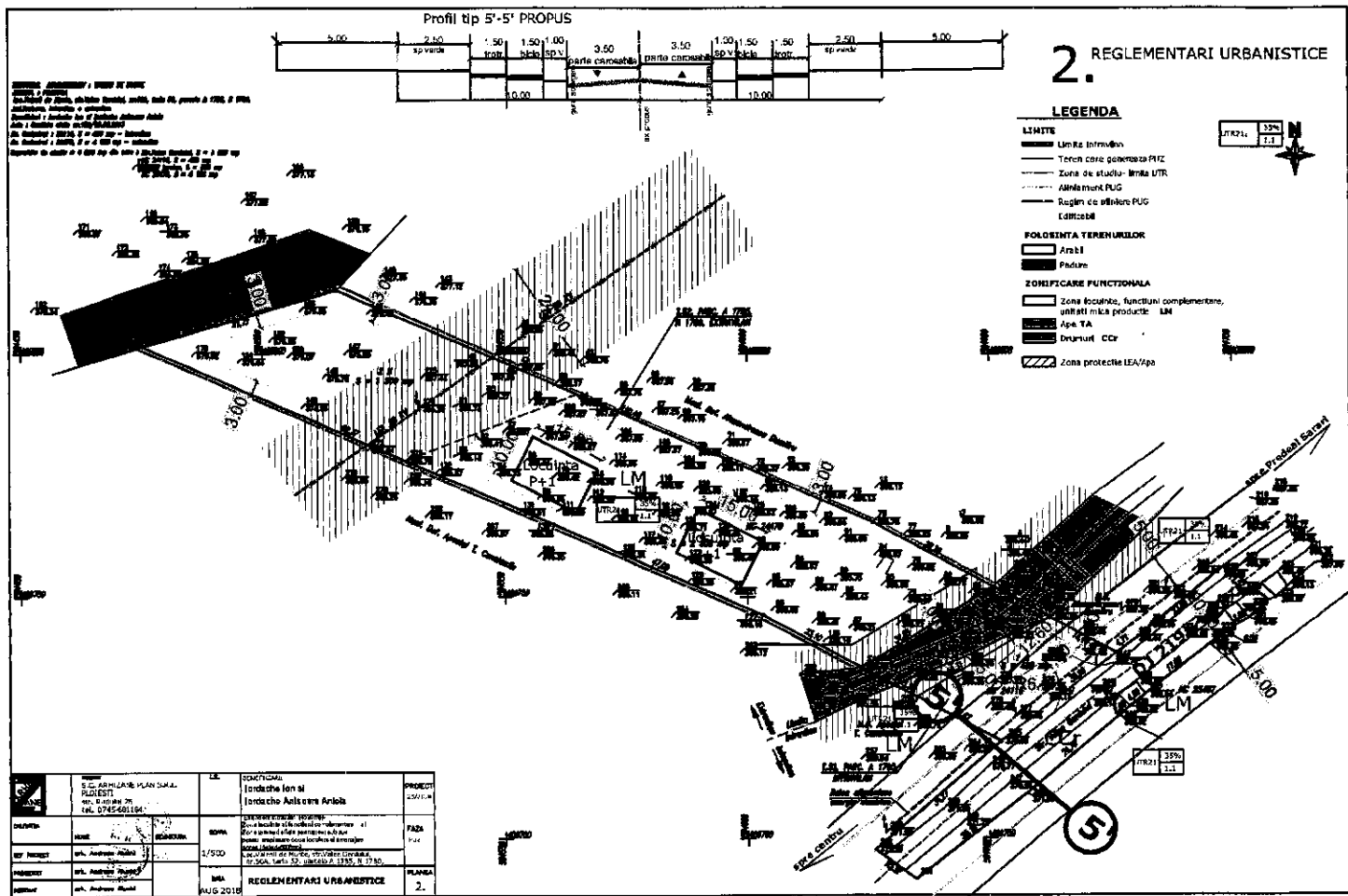
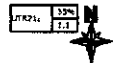
Profil tip 5'-5' PROPUS



2. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita intervenții
 - Teren care aparține PIZ
 - Zona de studiu - limita UTR
 - Aliniament PUG
 - Regim de înălțare PUG
 - Edificabil
- FOLOSINȚA TERENURILOR**
- Arabi
 - Poduri
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- Zona locuințe, funcțiuni complementare, unități mici producție: LM
 - Ape: TA
 - Drumuri: CDr
 - Zona protecție LEA/Apa



	Denumirea proiectului: PIZ ARHI-LANUL PLANȘA ALDEȘTI Nr. 6/10/2018 din Nr. 0745401164	Scara: 1/500	Data: AUG 2018	Proiectant: arh. Andrei Păuș
	Scopul proiectului: Documentație urbanistică pentru realizarea PIZ-ului în zona de studiu din cadrul PUG-ului nr. 55/2015 din 12.05.2015	Tipul proiectului: PUG	Autoritatea aprobată: Consiliul Local Nr. 10/2018 din 12.05.2018	Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**EXTINDERE INTRAVILAN (4453 mp) – „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ȘI
„ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE” PENTRU AMPLASARE DOUĂ LOCUINȚE ȘI
AMENAJARE ACCES
(Sstud = 6006 mp)**

oraș **VĂLENII DE MUNTE**, str. Valea Gardului (DJ 219) nr. 50 A; T52, A 1785, N 1780

Beneficiari : **IODACHE ION și IORDACHE ANIȘOARA ANIELA**

ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

PUZ :

EXTINDERE INTRAVILAN (4453 mp) – „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ȘI „ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE” PENTRU AMPLASARE DOUĂ LOCUINȚE ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud = 6006 mp)

oraș **VĂLENI DE MUNTE**, str. Valea Gardului (DJ 219) nr. 50 A; T52, A 1785, N 1780

IORDACHE ION și IORDACHE ANIȘOARA ANIELA

1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând noului **UTR nr. 21a**

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.3.. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și compl. ulterioare

- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.

350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)

- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000

- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - 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 Urbaniștilor din România

- **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.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic pentru PUZ sc. 1:500 (SC PUR TOPO SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG și RLU Vălenii de Munte, aprobat cu HCJ nr. 7/21.04.2000, prel. cu HCL nr.17/2011 și nr. 8/2013
- Informații din certificatul de urbanism emis de Primăria oraș Vălenii de Munte
- Studiu geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL)
- Studiu de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Studiu pedologic (OSPA Prahova)
- Punct de vedere al CTATU Prahova referitor la Studiul de oportunitate
- → *Adresa*

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – aparținând **UTR nr. 21a**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de < extindere intravilan (4453 mp) – „zonă și funcțiuni complementare” și „zonă terenuri aflate permanent sub ape” pentru amplasare două locuințe și amenajare acces (Sstud= 6006 mp)>

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – locuire – nu este în măsură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. În perimetrul studiat, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

4.3. Lucrările se execută pe un teren situat pe versantul stâng al ursului de apă Tărsica, pentru Care se vor lua măsuri de consolidare a malurilor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23
- Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

5.2. Titularul obiectivului amplasat pe terenul agricol este obligat :

- să ia măsuri prealabile executării construcției, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pt. Agricultură a jud. Prahova, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conf. prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, rep., cu modificările și completările ulterioare;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

5.3. Studiul geotehnic face recomandări stricte referitoare la lucrările de amenajare a terenului în timpul construirii și ulterior, și anume :

- efectuarea de lucrări minime de amenajare/regularizare a pârâului Târsica (pentru a minimiza riscul erodării malurilor la viituri)
- zona mlăștinoasă din afara proprietății din partea de zona de nord vest va trebui asecată/amenajată astfel încât apele să se scurgă către un colector. Va fi diminuat riscul inundabilității terenurilor învecinate la ploi abundente și de lungă durată sau la viituri
- se vor avea în calcul lucrări de amenajare a terenului care să reducă excesul de umiditate (precum drenuri și șanțuri/rigole perimetrice etanșe, cu descărcare la un colector, etc.)
- în jurul construcțiilor viitoare terenul va trebui amenajat în ușoară umplutură, cu panta spre exterior
- se recomandă viitoare clădiri fără subsol, însă la proiectare și execuție se vor respecta specificațiile normativelor în vigoare (epuismențe și susțineri adecvate, conform NP 134-2014, NP 120/2014 și NP 124 – 2010)
- săpăturile de peste 3,00 m adâncime față de cotele actuale ale terenului se vor executa cu sprijiniri adecvate, în ritm susținut, pe baza unui proiect de execuție conform prevederilor NP 120 – 2014 (Normativ privind execuția excavațiilor adânci în medii urbane) și indicativului NP 124-2010 (Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere)
- în zonă nu vor fi admise activități și obiective poluante, cu risc de contaminare a mediului (sol, ape)

5.4. Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate verificate la cerința Af, cu respectarea prevederilor din Legea nr.10/95 cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și a mediului.

5.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U.

III. ZONAREA FUNCIONALĂ

- „LM” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- „TH” – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
- „CCr” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„LM” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții rezidențiale

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- anexe aferente
- circulații
- utilități
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe izolate pe lot (individuale / unifamiliale), maxim 2 unități de locuit / lot, cu regim mic de înălțime (maxim P+2)
- anexe gospodărești (P, max P+1) : garaje, depozite pentru unelte și produse agricole (cereale , fructe), utilaje pentru întreținere teren (motocoasă, mașină de tuns iarba, etc.) și unelte și accesorii de grădină, sere/solarii pentru uz propriu, foișoare, etc.
- adăposturi pentru animale domestice (max 6), păsări de curte (max 50) și animale de companie
- construcții și amenajări în aer liber pentru odihnă și relaxare (chioșcuri, pavilioane, terase acoperite / neacoperite, grătar, etc)
- spații verzi amenajate, mobilier de grădină, pergole
- rețele tehnico-edilitare
- lucrări de sistematizare a terenului (terasamente, drenuri, rigole, apărări de mal)
- alei carosabile și pietonale, parcări
- punte pietonală peste pârâul Târsica
- împrejurimi perimetrare și despărțitoare
- panouri de reclamă comercială

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la Art. 4 cu condiția efectuării lucrărilor de combatere a umidității solului și de consolidare a malurilor pârâului Târsica
- cu condiția respectării zonei de protecție a cursului de apă (5,0 + 50 m)
- cu condiția înștiințării Muzeului de Istorie și Arheologie Prahova în situația descoperirii unor materiale arheologice în timpul executării lucrărilor de construcții și amenajări

Art. 6 - Utilizări interzise

- amplasarea construcțiilor cu alte destinații (dotări social-culturale, unități industriale sau agrozootehnic depozite deșeuri, unități de transporturi, etc.)
- desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție sau amenajare până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona de lărgire a drumurilor
- autorizația de construire se va elibera după sau concomitent cu amenajarea drumului de acces și executarea rețelelor tehnico-edilitare

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servituțiile impuse
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona destinată amenajării drumurilor până la realizarea acestora conform studiului de circulație
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor (Anexa nr. 3 din RGU, pct. 3.10)
- să asigure însorirea acestora minim 1 ½ ore la solstițiul de vară, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (OMS nr. 119/2014, art. 3, alin.1)

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

- conform profil propus „5¹ – 5¹” – aliniamentul la DJ 219 a fost stabilit la 10,00 m / ax existent.

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m / noul aliniament la DJ 219 (profil propus „5¹ – 5¹”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 3,00 m / limitele laterale și posterioară ale parcelei
- 12,00 + 12,00 m / LEA 20 kV
- 5,00 + 5,00 m / pâraul Târsica

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul în incintă se va efectua direct din str. Valea Gardului (DJ 219, fost DC 45) și va fi permis numai în cadrul parcelei cu NC 24116, unde se va amenaja o platformă carosabilă pentru parcare 2 autoturisme și manevre de întoarcere.

Platforma va avea o lățime de 12,60 m, dimensionată și configurată astfel încât să permită efectuarea manevrelor necesare pentru intrarea și ieșirea în/din DJ 219 numai cu fața autoturismelor.

Astfel, aleea de acces va avea o lățime de 4,50 m și va fi racordată la DJ 219 cu raze de 6,00 m, cu trecere peste o rigolă carosabilă.

Accesul la parcela cu NC 24470 (situată pe malul stâng al pârâului Târsica) se va face prin construirea unei punți pietonale.

Notă : Conform avizului AN Apele Române, realizarea acesteia precum și a oricăror alte lucrări care se execută în zona apelor vor fi reglementate în baza unei documentații tehnice întocmite de proiectant certificat M.A.P.

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

► În cazul terenului studiat, accesul pietonal se va efectua dinspre DJ 219 (amenajat conform profil propus „5¹ – 5^{1*}”), iar în cadrul incintei pe aleile interioare aferente construcțiilor propuse, inclusiv pe puntea peste pârâul Târsica

- Aleile vor avea îmbrăcăminti din pietriș / piatră naturală sau dale înierbate

Art. 15 – Parcaje

- În cazul terenului studiat, parcarea celor 2 autoturisme aferente unităților locative propuse se va efectua pe platforma carosabilă care se va construi pe parcela cu NC 24116.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- în zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze, telefonie și – în execuție - canalizare
- rețelele și bransamentele se vor executa subteran, cu respectarea HGR nr. 490/2011

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- numai în cadrul proprietății

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU (citată) :

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie termică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 19 - Parcelarea

- nu e cazul

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- $R\dot{I} = P+2+M$ ($H_{max} = 12$ m la coamă; 10 m la comișă)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- Construcțiile și amenajările ambientale se vor realiza numai din materiale durabile și finisaje de calitate, cu specific local tradițional (lemn, piatră)
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- raportul plin - gol trebuie sa fie net în favoarea plinului, a masei construite, a opacului
- golurile la fațade vor fi preponderent verticale
- nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparența
- la stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante și de raportul public (stradă) – privat
- se recomandă amenajarea de terase închise/deschise, prispe, foișoare adiacente clădirii principale
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință pastel, cu accente de culoare);
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- acoperiș șarpantă, învelitoare țigla ceramică/metalică culoare roșie/maro (exclus albastru/verde)
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- se vor evita excesele ornamentale la : acoperișuri (gen tumulețe, pagode, lucarne agresive, etc), fațade (gen balustrii, cariatide, placări cu finisaje stridente - spărțuri oglindă sau piatră, gresie colorată)
- zidurile de sprijin / parapetii / bordurile se vor placa cu piatră naturală, de același tip cu cea folosită la placarea soclurilor
- tâmplărie : lemn stratificat, PVC, aluminiu – cu geam simplu, clar sau fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim : 35 %

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim : 1,1

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- terenul studiat dispune de o suprafață considerabilă a parcelei care să permită amenajarea de spații verzi decorative, dar și păstrarea unor zone cu vegetație spontană

Art. 24 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile la aliniament vor fi transparente, eventual dublate de gard viu, cu $H_{max}=1,80$ m
- Împrejmuirile laterale pot fi opace, $H_{max} = 2,00$ m
- Se recomandă împrejmuiri tradiționale (lemn, piatră), în acord cu arhitectura clădirilor
- Porțile de acces se vor deschide spre incintă și se vor armoniza cu împrejmuirea

- Stâlpii de susținere - în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate

- Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare (stridente) și excese ornamentale (gen statuete cu animale domestice sau sălbatice, păsări, îngerași, etc)

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit

- Toate împrejuririle pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii

► În cazul terenului studiat, distanța de amplasare :

- 10,00 m / ax existent DJ 219 (profil propus „5' – 5'")

„TH” - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Se referă la suprafața de 362 mp (valea pârâului Târsica) care străbate proprietatea soților lordache.

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- ape curgătoare

- funcțiune de combatere a excesului de umiditate, prin drenarea și colectarea apelor meteorice

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- lucrări de sistematizare și consolidare a terenului

- plantații de stabilizare a terenului

- circulații

- echipare edilitară

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, consolidare și amenajare maluri, îndiguiri și taluzări

- punte pietonală

- traversarea cu rețele tehnico-edilitare pentru locuințele propuse

- spații verzi și amenajări ambientale

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- realizarea punții pietonale și a oricăror alte lucrări care se execută în zona apelor va fi reglementată în baza unui documetații tehnice întocmite de proiectant caertificat M.A.P.

- cu condiția respectării zonelor de protecție 5,0 + 5,0 m / curs apă

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni

- orice fel de construcții și amenajări are pot afecta stabilitatea malurilor sau calitatea apei

- deversări de ape uzate în cursul de apă

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la elaborarea unui proiect de specialitate pentru construire punte pietonală și lucrări de consolidare maluri

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice (inundarea terenurilor învecinate) sau care împiedică colectare și evacuarea acestora

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 – Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 – Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 – Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – Accese carosabile

Art. 13 – Accese pietonale

Art. 15 – Parcaje

- nu e cazul

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 17 – Realizarea de rețele edilitare

Art. 18 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- ne e cazul

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 - 22¹ – Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de utilizare al terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Art. 23 – Spații verzi și plantate

- plantații din specii vegetale lacustre cu rol decorativ și de stabilizare a malurilor

Art. 24 – Împrejuriri

- nu e cazul

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 – Tipuri de subzone funcționale

- subzona „rutieră” – „CCr”

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- spații verzi
- echipare edilitară

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 – Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)

Art. 6 – Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea drumului
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri , etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
 - obturarea cu mobilier urban a acceselor carosabile
 - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării

Art. 7 – Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (lărgire drumuri)
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

Art. 8 – Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 9 – Orientarea față de punctele cardinale*
Art. 10 – Amplasarea față de drumurile publice
Art. 11 – Amplasarea față de aliniamentele la drum
Art. 12 – Amplasarea în interiorul parcelei
- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 13 – Accese carosabile*
Accesul rutier și pietonal se va efectua pe DJ 219, amenajat conform profil propus „5¹ – 5¹” (20,00 m între aliniamente) :
- 7,00 m : parte carosabilă
 - 2 x 1,00 m : spațiu verde (iluminat public)
 - 2 x 1,50 m : pista biciclete
 - 2 x 1,50 m : trotuar
 - 2 x 2,50m : spațiu verde

Amenajarea DJ 219 se va face simetric față de axul existent, fiind necesară cedarea de teren pe ambele părți ale drumului.

Astfel, din proprietatea familiei Iordache se va ceda în domeniul public o fâșie de teren cu lățime variabilă între 5,40 și 5,20 m, reprezentând o suprafață totală de **158 mp**.

- Art. 14 – Accese pietonale*
Accesele pietonale se vor efectua pe trotuarele / pistele de biciclete aferente DJ 219 amenajat conform profil „5¹ – 5¹”

- Art. 15 – Parcaje*
Este interzisă parcare / staționarea vehiculelor pe drumurile publice, atât în timpul execuției cât și al funcționării obiectivului propus.

Locurile de parcare sunt prevăzute numai în incinta parcelei studiate.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Art. 16 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente*
Art. 17 – Realizarea de rețele edilitare
Art. 18 – Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare
- conform articolelor similare de la zona „LM”

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Art. 19 – Parcelarea*
Art. 20 – Înălțimea construcțiilor
Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor
Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului
Art. 22¹ – Coefficientul de utilizare al terenului
- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri

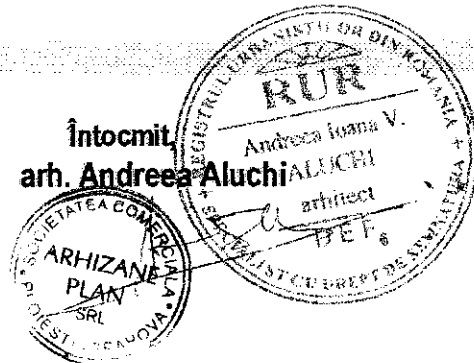
Art. 23 - Spatii verzi și plantate

Art. 24 - Împrejuriri

- 10,00 m / ax existent DJ 219, amenajat conform profil propus „5' – 5'”

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 21 a



3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurii

Art. 23 - Spatii verzi și plantate

Art. 24 - Împrejurii

- 10,00 m / ax existent DJ 219, amenajat conform profil propus „51 – 51”

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 21 a

