

Proiect nr. : 37/2014
 Beneficiar: COMUNA BUCIUMENI prin CONSILIUL LOCAL COMUNA DAMBOVITA
 BUCIUMENI și JUDEȚUL DAMBOVITA prin CONSILIUL JUDEȚEAN
 Proiectant: S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. PUCIOASA

EDITIA 2018



-REVIZIA 1-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Actualizare Plan Urbanistic General și
 Regulament Local de Urbanism
 Comuna BUCIUMENI, județul Dambovitza

Geogr. Adina HIOIU

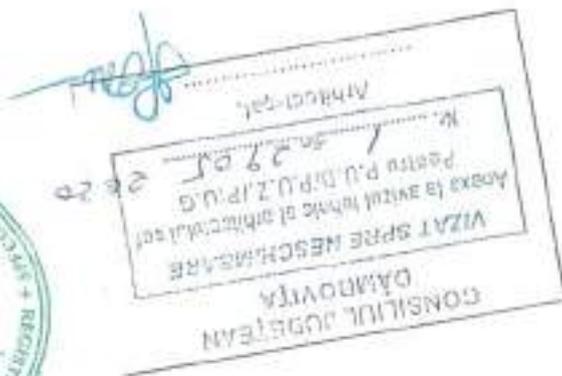
Tehn. Andreea Ioana STOICA

REDACTARE,

COAUTOR,
arh. urb. Dan NITESCU



PROIECTAT,
arh. urb. Mircea NITESCU



COLECTIV DE ELABORARE URBANISM

Administrator : arh. Mircea NITESCU



ADMINISTRATIV

Colectiv de elaborare :



I. PRESCRIPȚII GENERALE 4

I.1 DOMENIU DE APLICARE 4

I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII 4

I.3 CONȚINUT DE APLICARE 5

I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 5

I.5 CONȚINUT DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR 5

I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 7

I.7 ZONE CONSTRUTE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE 10

I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC 11

II. PRESCRIPȚII SPECIFICE 11

II.1. ZONE PENTRU LOCUINȚE - **L** 11

II.2 ZONE PENTRU INSTIȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - **IS** 18

II.3 ZONE MIXTE 24

II.4 ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - **ID** 38

II.5 ZONE PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE - **A** 41

II.6 ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT - **SP** 45

II.7 ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - **C** 50

II.8 ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - **GC** 55

II.9 ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - **TH** 59

II.10 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - **DS** 62

II.11 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - **EX** 64

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție 65

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole 68

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere 68

EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub apă 69

EX5 - Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit 70

III. ANEXE 70

III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BUCUMENI 70

III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI - ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ 74

III.3 REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELEI HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ SUBTERANE 76

III.4 DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 79

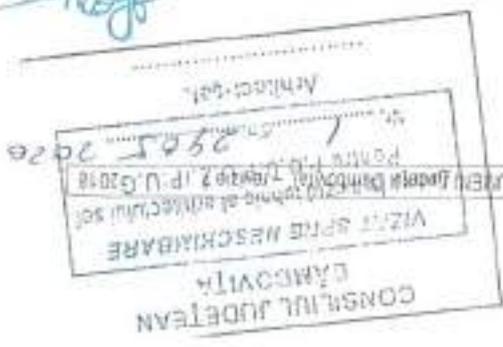
III.5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ A COMUNEI BUCUMENI 80

CUPRINS



I. PRESCRIPȚII GENERALE

I.1. DOMENIUL DE APLICARE



1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Bucurieni, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Bucurieni a fi efectuate până în anul 2025, în interiorul teritoriului administrativ al Comunei Bucurieni.

1.2. Pentru zonele din extensibile de intravilan acolo unde este necesară repararea, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale comunei Bucurieni, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sunt identificate în Planul de Proiect și Regulamentul.

I.2. CORELAȚII CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este în vigoare în conformitate cu Planul Urbanistic Zonal aprobat conform Legii 350/2001 anterior intrării sale în vigoare și care nu a fost abrogat prin Hotărârea ale Consiliului Local al comunei Bucurieni.

2.2. Totodată, prezentul regulament este în vigoare în conformitate cu prevederile actelor anterioare, ale căror efecte sunt impinate în configurația cadrului construit actual al comunei.

2.3. Regulamentul local de Urbanism și Planul Urbanistic General precum și promovarea directă și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului suprașoare, respectiv Secțiunile aprobate ale Planului de Amenajare al Teritoriului Național, Strategia de Dezvoltare a Județului Dâmbovița, Prezentul PUG și Regulamentul Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncțiilor și valorificarea potențialului de dezvoltare al comunei Bucurieni.

2.4. Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Bucurieni după adoptarea Planului Urbanistic General, subzonelor și UTR-urilor propuse în acesta, Conform legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și modificările sale ulterioare, prin Planurile Urbanistice Zonale elaborate pentru zonele unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul Urbanistic General trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonelor reglementate, cât și ale teritoriului învecinat.

Planul urbanistic de detaliu stabilește reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, Planul urbanistic de detaliu NU modifică funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

2.5. Zona de studiu și zona reglementată în documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Bucurieni după aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi dimensionate astfel încât să se asigure o relație coerență cu vecinătatea și cu cadrul urban existent al comunei Bucurieni, pentru a permite o dezvoltare compactă, coerentă. Se vor evita soluții de circulație care fragmentează fluxurile de circulație existente, care sunt subdimensionate, sau promovează excesiv soluții de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

2.6. Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată, completată și republicată, art. 50, alin. 1 și 2, inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține exclusiv autorităților administrației publice, cu excepția planurilor urbanistice zonale și a planurilor urbanistice de detaliu prevăzute în alin. (2), care pot fi inițiate și de către persoane fizice și juridice interesate, numai în baza unui certificat de urbanism și în cazul PUZ-urilor, a unui aviz de oportunitate.

1.3 CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preciza prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.C. 525 din 27 iunie 1996 și le detaliaza.

3.2. Prezentul regulament este un regulament care având un caracter direct și reglementator.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se

impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri

specifice în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiilor urbanistice importante ca arte, volum de construcții și complexitate a

factorilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin

reglementările aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

1.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE

URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire; funciunii admise; regim de

construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alte

modificări conform legislației în vigoare.

4.2. Derogații de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

condiții dificile de fundare;

dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

obiective cu desenații semnificative pentru comuna sau care sunt propuse pe amplasamente

reprezentative în configurația urbană locală sau generală comunală.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea unei dintre condițiile stipulate în PUG privind funciunile admise, regimul de

construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil și retragera clădirilor față de aliniament

este posibilă de baza unor Planuri Urbanistice Zonale - PUZ, avizate de Consiliul Județean

Dambovită și aprobate de Consiliul Local al comunei Bucumeni.

4.4. În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localității, zonele cu coeficient de

utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic

general și regulamentul local aferent.

1.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construite direct dacă respectă următoarele condiții:

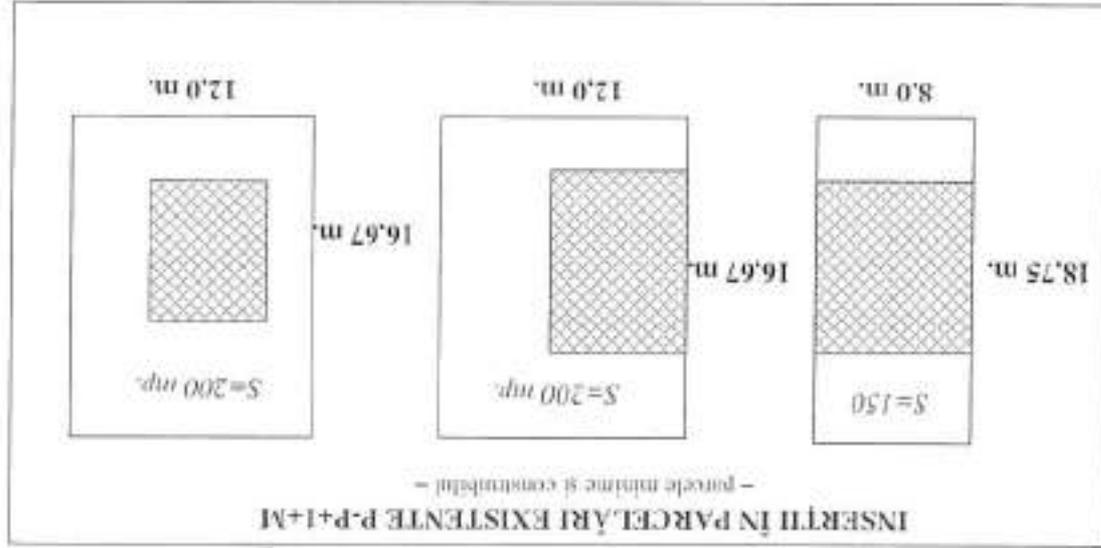
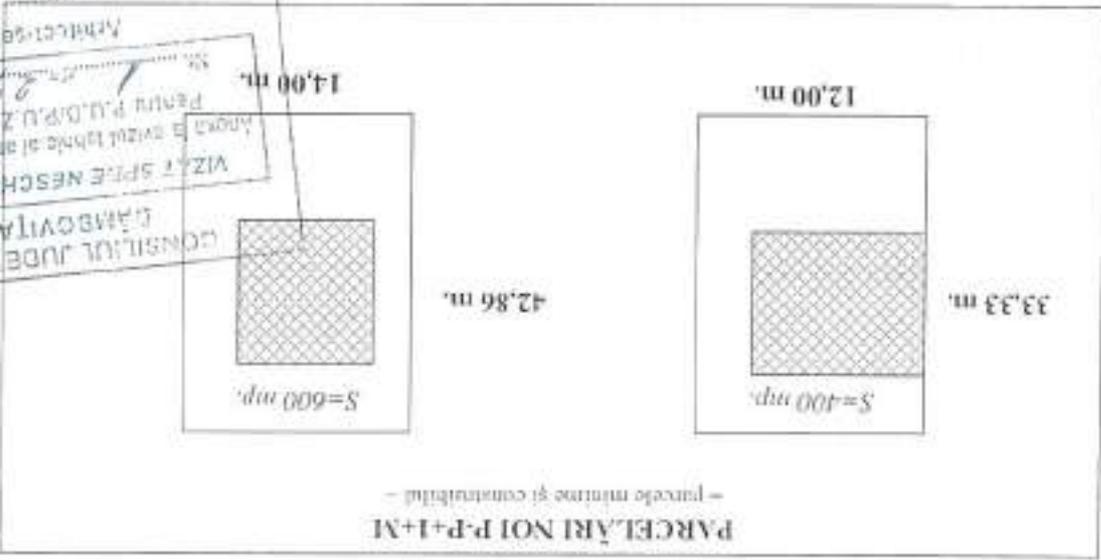
REGIM DE CONSTRUIRE		OBSERVAȚII	
cuplat	12 metri	cuplat	12 metri
izolat	14 metri	POT maxim în	zone rezidențiale
cuplat	400 mp.	din afara zonei	protejate = 35%
izolat	600 mp.	raport între înălțimea și adâncimea parcelei	

PARCELAȚI NOI P - P+1+M NIVELURI		FRONT MINIM	
cuplat	12 metri	cuplat	8 metri
izolat	14 metri	cuplat, izolat	12 metri
cuplat	400 mp.	înșuruit	150 mp.
izolat	600 mp.	din afara zonei	protejate = 35%
raport între înălțimea și adâncimea parcelei		maxim 1/3	

INSERȚII ÎN PARCELAȚI EXISTENȚE		FRONT MINIM	
cuplat	12 metri	cuplat, izolat	12 metri
izolat	14 metri	înșuruit	150 mp.
cuplat	400 mp.	din afara zonei	protejate = 35%
izolat	600 mp.	maxim 1/3	

PROIECT GENERAL		5	
S.C. PROIECT HABITAT s.r.l. Fucusea		Arhitect-șef	





5.2. Parcelle cu suprafața sub 150 mp pot deveni construite numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelle învecinate. Parcelle fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruite până la eliminarea disfuncției.

5.3. Pentru parcelle cu o suprafață între 1.500 mp și 3.000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, reglementarea amănunțită și subțierea amănunțită a modului construcției se va preciza prin PUD, documentele prin care se asigură detașarea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servitute edificare a respectivelor parcelle, în conformanță cu funcțiunea dominantă impusă prin P.U.Z./P.U.G și caracterul arhitectural urbanistic al zonei.

5.4. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcelle alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcelle distincte se va face în baza unui P.U.Z. parcelare; emiterul Certificatului de Urbanism pentru dezmembraare terenuri în 4 sau mai multe loturi se va face în baza P.U.Z. parcelare.

5.5. Parcelle sunt considerate construite și autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

5.6. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale eliberate de administrația acestora.

5.7. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentei articole, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuar, arazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5.8. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se constată că nu se modifică relieful în zonă (arși în intravilan, căi și în extravilan), indirect sau important și destinația construcției.

5.9. Amplasarea construcțiilor pe parcele, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din RGLU, astfel:

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorit și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

- Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se va realiza orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a buroților.

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorit conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

- În zonele cu interdicție temporară de construire, soluțiile urbanistice ale PUZ sau PUD, concretizate prin rețeaua strădală, orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor vor asigura durata minimă de însorit.

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cumulat cu rezolvarea parvelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare care să asigure durata minimă de însorit de 1 oră și 30 min. în solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

5.10. Parametrii sanitar care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucatăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = minimum 2,55 m.

Încăperile principale de locuit și bucatăria trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

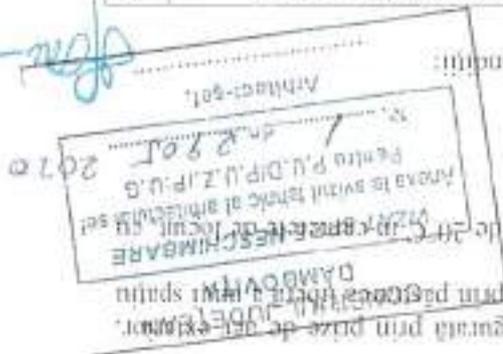
Humiditatea naturală în camerele principale și bucatăria trebuie să permită desăușurarea aerului răchit fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală în bucatărie, baie și cameră trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin pașeză pentru spații de 1 cm sub ușile interioare.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de

- baie și W.C. - 22°C;
- camera de zi - 22°C;
- dormitoare - 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:



- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lățime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor și să izoleze camerele de locuit de încăperile de servicii, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare;

- băi și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucatăriilor;

- finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să crezeze riscul de accidente;

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotergică și acustică corespunzătoare;

Se va realiza izolarea acustică a încăperii camerelor de locuit din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

1.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definiția unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri: funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

regimul de construcție;

înălțimea maximă admisă;

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în alta categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a construcțiilor conformă legislației specifice în vigoare.

6.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislația specifică în vigoare.

6.4. Regulamentul este aplicabil pentru zonele, subzone și unități teritoriale de referință:

L - ZONE PENTRU LOCUINTE

L1 - subzona de locuire individuală cu regim de construcție discontinuu

L1 - cu excepția celor aflate în zone protejate

POT^{maxim}: 35%; CUT^{maxim}: 1,0; Regim maxim de înălțime: P+1+M/D+M+T+H; H^{maxim} corectivă=8,00m

L1 - aflate în zonele protejate:

POT^{maxim}: 35%; CUT^{maxim}: 0,80; Regim maxim de înălțime: P+M sau D+P; H^{maxim} corectivă= 5,00 m

IS - ZONE PENTRU INSTIȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

IS - zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general

IS - cu excepția celor aflate în zone protejate

POT^{maxim}: 50%; CUT^{maxim}: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+1+M/D+P+1; H^{maxim} corectivă=10,00m

IS - aflate în zonele protejate:

POT^{maxim}: 40%; CUT^{maxim}: 1,00; Regim maxim de înălțime: P+M sau D+P; H^{maxim} corectivă=5,00m

L/15 - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construcție discontinuu

L/15 - cu excepția celor aflate în zone protejate

POT^{maxim}: 50%; CUT^{maxim}: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+1+M/D+P+1; H^{maxim} corectivă=9,00m

L/15 - aflate în zonele protejate:

POT^{maxim}: 40%; CUT^{maxim}: 1,00; Regim maxim de înălțime: P+1+M/D+P+1; H^{maxim} corectivă=10,00m

L/15 - amenajări complementare;

L/15 - subzona mixtă compusă din locuințe tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistice și

L/15 - amenajări complementare;

POT^{maxim}: 40%; CUT^{maxim}: 1,20; Regim maxim de înălțime: P+1+M/D+P+1; H^{maxim} corectivă=10,00m



ID/S - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii
 ID/A - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, depozitare și unități agricole;
 POT^{maxim}: 60%; CUT^{maxim}: 1,80; Regim maxim înălțime: P+2E; H^{maxim corectată} = 12,00m/tehnologic
 ID - zona unităților de producție industrială, situate pe parcele distincte și alte activități și
 prestări/servicii industriale cuprinse cu alte funcțiuni
 POT^{maxim}: 60%; CUT^{maxim}: 1,80; Regim maxim înălțime: P+2E; H^{maxim corectată} = 12,00 m/tehnologic

ID - ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

A - zona constructivă aferentă activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale,
 săvane, păduri, ferme vegetale, seră, etc.) ;
 POT^{maxim}: 60%; CUT^{maxim}: 1,80; Regim maxim înălțime: tehnologic; H^{maxim corectată} = 12,00m
 SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT
 ȘI AGREMENT

SP1 - subzona spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, parcuri, spații verzi de agrement cu
 acces nelimitat ;
 POT^{maxim}: 15%; CUT^{maxim}: 0,15; Regim maxim înălțime: P; H^{maxim corectată}: 3,00 m;
 SP1 - subzona amenajări sportive;

POT^{maxim}: 85%; CUT^{maxim}: - ; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive
 va fi specifică proiectelor de amenajare aprobată conform normativelor și legislației în vigoare.
 SP2 - subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de
 comunicație rutieră sau feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.) ;
 POT^{maxim}: - ; CUT^{maxim}: - ; Regim maxim înălțime: - ; H^{maxim corectată}: - m

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICAȚIE

CI - subzona transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente;
 POT^{maxim}: 85%; CUT^{maxim}: - ; Regim maxim înălțime: tehnologic ; H^{maxim corectată}: - m
 CI - subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;

GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE - subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale și
 echipamentelor tehnico-edilitare ;
 POT^{maxim}: 85%; CUT^{maxim}: - ; Regim maxim înălțime: - ; Înălțimea clădirilor și
 a instalațiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate și normelor tehnologice.

TH - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ

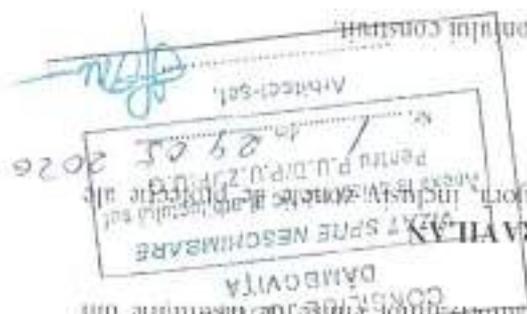
POT^{maxim}: 85%; CUT^{maxim}: 1,0; Regim maxim înălțime: P; H^{maxim corectată}: 3,00 m;
 POT: -%; CUT: - ; Regim maxim înălțime: - ; H^{maxim corectată}: - m.

DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DS - subzona unităților cu destinație specială cu caracter urban;
 POT^{maxim}: - ; CUT^{maxim}: - ; Regim maxim înălțime: - ; H^{maxim corectată}: - ; Tot indicatorii
 urbanistici se subțesează conform studiilor de specialitate și amenajărilor aferente din
 sistemul de apărare aflată.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN
 EX1 - Zone aferente locațiilor de infrastructură tehnică majoră,
 aceluși;

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole;
 EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere;
 EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub apă;
 EX5 - Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit



6.5. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea vizuală de dezvoltare a comunei București în perioada 2016-2026, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

6.6. Totuși regulamentul ține seama de modificările apărute legislației specifice ce se reflectă în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și a construcțiilor (Legea 350 din 6 iulie 2001 și Legea 50/1991 cu modificările ulterioare și altele normative și ordine implicative).

1.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

7.1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare geol. raport plan-gol, materiale utilizate, învelișoare, paleți cromatice etc. – depreciează valoarea patrimonială, este interzisă.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

7.3. Consiliul județean va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisajistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

7.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu decontare de sarcină și avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

7.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alineatul 7.4.

MONUMENTE CLASATE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2010 (LMI 2010)

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Data
1	DB-II-m-B-17454	Biserica „St. Nicolae”	săt Dealu Mare; comuna Bucurmeți	DC 1 A	1852
2	DB-II-m-B-17455	Școală	săt Dealu Mare; comuna Bucurmeți	DN71	1912
3	DB-II-m-B-17457	Casa Marian Hergheș	săt Dealu Mare; comuna Bucurmeți	DN71	1900
4	DB-II-m-B-17458	Casa Paul Duja	săt Dealu Mare; comuna Bucurmeți	DN71	1900
5	DB-II-m-B-17459	Casa Maria Gărnaru	săt Dealu Mare; comuna Bucurmeți	DN71	1880-1900
6	DB-II-m-B-17460	Casa Constantin Gregh	săt Dealu Mare; comuna Bucurmeți		1910
7	DB-II-a-B-17461	Zona istorică	săt Dealu Mare; comuna Bucurmeți	plan la limită poștergară în sec. XIX și sec. XX	
8	DB-II-m-B-20226	Casa Ștefan Popescu	săt Dealu Mare; comuna Bucurmeți	DN71	1910
9	DB-II-m-B-17732	Biserica „Întâlnirea în Biserică”	săt Valea Leului; comuna Bucurmeți	În centru	1880
10	DB-I-a-B-16978	(Cod RAU: 66447.01.01)	Asesare	săt Bucurmeți; comuna Bucurmeți	Bucurmeți, în 500 m E de satul poștergară Dealu Mare
11	DB-II-m-B-17384	COMANDA „INDEPENDENȚA”	săt Bucurmeți	În centru	1900 - 1905

Proiectant general: S.C. PROIECT HABITAT S.R.L. București

Nr. 1 din 29.07.2020

AVIZAT ȘI ÎNREGISTRAT ÎN
REGISTRUL UNIFICAT
COMANDA „INDEPENDENȚA”
SĂT BUCURMEȚI, COMUNA BUCURMEȚI

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

Avizul este emis în baza avizului nr. 1 din 29.07.2020

1.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

8.1. Autorizația executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

8.2. În sensul prezentei regulamente, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri instabile, scurgeri de foraj, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale și geotehnice aferent Planului Urbanistic General prezent.

8.3. Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată) de consiliile județene cu avizul primarilor localităților vizate.

8.4. Proiectul pentru autorizarea construcțiilor în zonele cu potențial de risc se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală și deosebită se va face verificarea acestuia de către un verficator A₁.

8.5. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Bucurmi se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impuse de Aptele Române. Se vor decelma cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

8.6. Stabilirea limitei înălțimii se va face pe baza hărților cu zona geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren de risc de instabilitate.

8.7. Pentru zonele cu probabilitate medie de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele reglementări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versanților la înclinații suplimentare create de construcții;
- nu se vor executa lucrări de săpături de anvergură pe versanți adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc.;
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi

- se vor lua măsuri pentru a preveni alunecarea și prăbușirea pământului și săpăturii;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;

- se vor planta arbori la distanță corespunzătoare față de construcțiile de instabilitate și cele din împrejurimi;

vedere împădurirea lor.

II. PRESCRIPȚII SPECIFICE**II.1. ZONE PENTRU LOCUINȚE - I****CAP. 1 GENERALITĂȚI**

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

Ia – subzona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația terenului urban; parcellar; tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți;
- includerea în zona de protecție a monumentelor;

Ib – subzona locuințelor situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice, cuprinde locuințele din zona de protecție a monumentelor, clădiri existente, ca și tipologia de gospodării

neavând calitățile adecvate pentru a fi incluse într-o zonă cu reglementări de protecție specială de tipul zonei construite protejate.

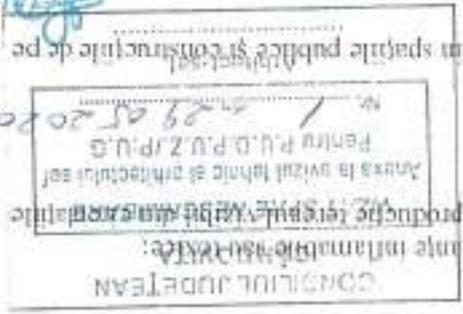
Proiectare generală : S.C. PROIECT HABITAT S.R.L. Ploiești

11



- instalarea în curte a panourilor pentru reclame; care depășesc cota acoperșului mobilului, este dimensiunea maximă de 6 mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desigurând arhitectura și deteriorând fațada acestora;



- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție reziduuri și deșeurile acestora;

- stații de beton;

- autobuze;

- stații de încălzire auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe

parcele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care

implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

- parcuri rezidențiale de vacanță - ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în

weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone defoante în interiorul

localității;

- câmpuri și parcuri de rufe;

ARTICOLUL 4 - INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

LI+LIIP

- În toate zonele care au fost semnate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la înlocuirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), înocni conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;

- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea

de sănătate publică;

- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile

specificate la capitolul 17, din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în

care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);

- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la

decararea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de

maxim 25-30 cm;

De asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor

trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică

locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construcțiilor sau există

suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare sau rutiere

se vor autoriza numai cu avizul liberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 - INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

LI - subzona de locuințe individuale de densitate medie având regim de construire discontinuu situat

în afara zonei de protecție a monumentelor;

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile

(alunecări de teren active, zone inundabile);

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă,

canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conf. art. 5.2 din

RLU;

- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii; chioscuri, butucari, rufoțe)

care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiilor aferent domeniului public.

134

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE

A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELILOR (SUPRAFEȚE, FORME,

DIMENSIUNI).

L6+LIP - se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru parcelele noi;

Regimul de construire	Suprafața (m ²)		Front (m)		Dimensiune minimă a parcelelor
	Copilar	Izolată	Copilar	Izolată	
Parcela de colț	600	600	14 (2x7)	14	500
	600	600	14	14	
Front (m)	400	400	12	12	500
	400	400	12	12	
Suprafața (m ²)	600	600	14 (2x7)	14	500
	600	600	14	14	
Parcela de colț	600	600	14 (2x7)	14	500
	600	600	14	14	

- adăncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

In zonele cu parcare existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare

celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea execuției construcțiilor noi se va face cu

respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi

de minim 200 mp, iar frontul la strada va fi de min. 12.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINAMENT.

Recordarea alinamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe

bisectoarea unghiului dintre alinamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și

a II-a și de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.

L7 - subzona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu

situat în afara zonei de protecție a monumentelor ;

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de

alinament.

- pe alinament sau cu respectarea rețagenii caracteristice străzii respective;

- rețas față de alinament cu minim 1,90 metri pe străzi de categoria III;

- rețas față de alinament cu minim 3,0 metri în cazul locușilor existente cu parcele care

îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile

minime de 6,0 metri carosabil cu trotuar de 1,5 metri;

- distanțele se pot majora în cazul proiectării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire

existență situată mai rețas, pentru a nu se crea noi calcani;

- în fașa *non coefficient* dintre alinament și linia de rețagere a alinament clădirilor nu se

permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, altor de acces și platformelor de maxim 0,40

metri înălțime față de cota terenului ;

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI

POSTERIOARE ALE PARCELILOR.

L8 - subzona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu situat

în afara zonei de protecție a monumentelor ;

- clădirile semi-cuplate se vor alipii de calcanii clădirii de pe parcela alăturată și se vor rețage

față de ceaaltă linia la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai

înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele

laturi laterale cu clădiri rețase față de linia proprietății având fațade cu ferestre, clădirile se va

realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor rețage față de limite laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din

înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;

- rețagerea față de linia posterioară a parcelei se va realiza în egalitate cu jumătate din înălțimea la cornișă,

măsurată în punctul cel mai înalt al de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Proiect general:

14

S.C. PROIECT HABITAT S.R.L. Pucioasa

Arhitect-șef:

Arhitect-șef:
 D. 29.05.2018
 Pentru P.U.P.U.Z./P.U.O.
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului

135

- în cazul terenurilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe aceeași linie există deja construcții sau clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcantului acestuia, prevederile nefiind valabile în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEAȘI PARCELĂ.

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Într-o fațadă cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se va prevedea o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii față de înălțimea calcantului, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întinerirea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (H = min. 3,0 m), cumulativ cu îndeplinirea condițiilor de amplasare a clădirilor destinate locuințelor, care trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încălzirii de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte, se va înlocui studiul de însorire, care să confirme respectarea prevederilor privind însorirea.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau drept de trecere legal obținut prin proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,0** m de front un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea necesarului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundatură nu are prevăzută un spațiu de înlocuire conform normativelor în vigoare sau dacă fundatură este mai mare de 100 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibile și conectate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplin siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual a autorizației speciale eliberate de administrația acestora.

ARTICOLUL 11 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în urma documentației publice;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, dect în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spații suficiente pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea unei amenajări a unui parcelă proprie sau în cooperare ori conceperea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcele vor fi situate la distanța de maxim 150 metri de obiectivul destinat staționării.



132

- pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;

- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arte desfasurate;

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

L+LIP

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisibilă (cornișă) (m)	Înălțimea maximă admisibilă (cornișă) (m)	Număr niveluri convenționale (2,75m)
L1 - excepție cele din zone protejate	8	12	P+1+M sau D+M+I
LIP - aflate în zone protejate	5	7	P+M sau D+P

- în cazul racordării între străzi cu înălțimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungea cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri;

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L+LIP

- aspectul clădirilor va fi în sinea de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și clementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceluiași clădiri;

- se va asigura acordarea atenției modului de tratare a acoperșurilor sau teraselor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispararea neadekvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezenta regulament, este obligatorie terasarea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu altele construcții;

- partea minimă admisă pentru acoperșuri este de 30%;

- aparate de aer condiționat, de ventilație, antene de televiziore precum și antenele parabolice aparțin aplicate pe fațadă se vor amplasa în condiții tehnice prevăzute de normativul în vigoare;

- nu sunt admise culorile strălucitoare pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, maroaz, violet, kaki, cylan, negru și se interzic toate accentele);

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezenta în vecinătate;

- nu sunt admise soluri de învelire promovând accente verticale nejustificate (mășuri, turn, etc.)

- nu se admite un raport pîn-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătate;

- utilizarea vopselelor lavabile se va face în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestruidente (exemplu: alb, crem etc.);

- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;

- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

L1 - cu excepția celor aflate în zone protejate

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperșurile vor fi utilizate tipurile de învelitori precizate;

LIP - aflate în zone protejate

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperșurile vor fi utilizate tipurile de învelitori precizate;

Procedur general:

B.C. PROIECT HABITAT 111 Pucosa 16



131

Architect: [Signature]

N. 1

pentru P.U./P.U.I. Z.P.U.G.

Arhitect: [Signature]

020

17	S.C. PROIECT HABITAT S.R.L. Proiect	Proiect general:
----	-------------------------------------	------------------

amenajare peisager sub forma unor grădini de fațadă;

- spațiile reconstruite și neocupate de accese și toamare de gânda vor fi îngrădite și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;

- în zonele cu denivelări de peste 5% se va realiza plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini vor fi protejate în spațiile terasate;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, se va evita impermeabilizarea terenului pe care sunt amenajate accesul, circulația pietonală, terasă;

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- toate clădirile vor fi înscrise în rețelele tehnico-edilitare publice;

- până la realizarea / extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, coșuri, depozit de deșeur menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoierului de grajd etc. Adăncimea stării de apă folosite nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie să fie amenajați astfel încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, rubut din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articlarea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pământ, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra intrărilor și împrejmuia pentru prevenirea accesului animalelor);

- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloide-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalări de preparare sau fose septice vidajabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;

- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de tipul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă albit în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;

- deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;

- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burtașelor la canalizarea pluvială este obligatorie și se face pe sub trotuar pentru a se evita producerea zgomotului;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbrele (impozitiv) cu grinză cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

realizate obligatoriu în pământ, în 4 ape și se va utiliza scoperirea cu țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat) sau material lenos;

- se va utiliza volumetria caracteristică zonei; existența unui element de tip foisor, cerdacul cu arcuță și coloadă, raportul pînă gol specific;

- se interzice utilizarea PVC de culoare albă pentru tâmplarie; se vor utiliza, cu precădere, materiale naturale.

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații non guvernamentale; asociații, agenții, foruri ;

IS

Sunt admise următoarele utilizări:

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS**

- apartamente în zonele protejate;

- relații cu vecinătatea;

- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia, tipologia activităților specifice;

- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;

- regim maxim de înălțime;

- funcțiunea dominantă;

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**II.2 ZONE PENTRU INSTIȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS**

CONSILIUL JUDEȚEAN

VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT

ANEXA LA AVIZUL TEHNIC AL ARHITECTURII ȘI

PENTRU P.U.D.P.U.Z./P.U.G.

Nr. 1 din 29.05.2020

Arhitect-șef

Anexa la avizul tehnic al arhitecturii și

pentru P.U.D.P.U.Z./P.U.G.

Nr. 1 din 29.05.2020

Arhitect-șef

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

LIP aflate în zonele protejate : P+M sau D+P=

L cu excepția celor aflate în zone protejate : P+1+M sau D+P+1=

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT),

CUT^{maxim}=1,00CUT^{maxim}=0,80**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

LIP aflate în zonele protejate : P+M sau D+P=

L cu excepția celor aflate în zone protejate : P+1+M sau D+P+1=

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT),

POT^{maxim}=35%POT^{maxim}=35%**TERENULUI.****SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A**

amenajament se poate face prin pavașe decorative, parapete, jardiniere, etc.;

- Marcarea limitelor proprietății în cazul parcelor cu funcțiuni accesibile publicului reținse de la

circulației auto și pietonale.

- Impejurmările cu caracter temporar (la sanare de construcții) vor fi realizate din materiale

suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalație și protecție a

celor funcționari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice simple (globuri, piramide etc.).

- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (secțiuni) cu materiale

ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (țel de epul

sau transparente (plasa de saramă).

- Impejurmările spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri (sau conform înălțimii

specifice zonei) iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri (paraul și opace (țenu)

plata sau garduri în întregime din piatră ;

- Porțile de intrare pe parcela pot fi realizate cu amenajamente din piatră și garduri cu soclu din

impjurmări tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- În vederea conservării specificului zonei, impejurmările vor avea un aspect asemănător cu

L+LIP

ARTICOLUL 16 - IMPEJURĂRI.

construcțiilor și nici să acopere elemente importante de plasă arhitecturală.

- realizarea planturilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea

amenajării, va fi utilizată pentru spații verzi, ambiențiale ;

mensajurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte

de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și

- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea

- se va asigura un procent de spații verzi de minimum 30% pe fiecare parcelă;

- intervenții pentru conservarea, consolidarea, restaurarea și punere în valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii 50/1991 cu modificările ulterioare și Legii 42/2001 cu completările și modificările ulterioare.

- construcții de învățământ - preșcolară, școlară sau liceală - în funcție de necesitate ;

- construcții de cultură ;

- construcții de cult ;

- construcții de sănătate ;

- construcții financiar - bancare, asigurări ;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare - experimentare,

consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;

- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;

- restaurante, bari, cofetării, cafenele etc.;

- construcții sportive;

- comerț cu amănuntul;

- parcuri;

- spații libere pietonale;

- spații plantate - scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite clădir cu **funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului** (scuti de servicii și

instanțe publice sau private, care prin natura activității desfășurate presupun un contact limitat cu

publicul) cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontalului spre stradă să fie destinat unor

spații accesibile locuitorilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și

colective, etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu

condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontalul străzilor și să nu se grupeze mai

mult de două etaje de clădiri;

- pentru parcele unde există locuințe se admit extinderi, amenajări, locuințe noi și anexe

posedare și;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția

menținerii unei ponderi a locuințelor de minimum 30% din totalul ariei construite desfășurate;

- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate

la o distanță de minimum 100 m de instituțiile educaționale;

- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de

sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe,

școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, anexe de circulație cu trafic intens,

zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai

mică de 100 metri de instituțiile educaționale;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistența care întră sunt incidența

normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

- construcții provizorii;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care arăsească arhitectura și deteriorează

fronțul acestora;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

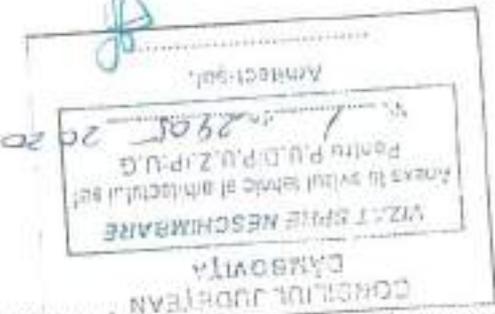
- activități productive care utilizează la depozitare și producție teren vizibil din circulațiile

publice

- stații de benzină;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- Unități agricole ;



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 - INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundații până la înlocuirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), încongru conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
 - În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
 - În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate în capitolul 1.7, din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).
 - În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construcțiilor sau există supracușii vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a cefor de fundare.
 - Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 - INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundaabile), conform art. 5.1, din RLU.
 - În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă caldă, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2, din RLU.
 - Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, butcuri, ruloare) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
 Se consideră construitele parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	Suprafața - mp.	Front - m.
Cuplat	300	18	25
Izolată	600	25	

* construcțiile înscrise în planșele de autorizare și aprobare PUZ:

- adancimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
 - în zonele cu parcele existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea execuției construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcul lateral) și de minim 20m în cazul construcțiilor izolate (partea fațăde).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri, cu respectarea profilului transversale stabilite în planșele de circulație.
 În zonele construite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente: cu următoarele condiții:

- Clădirile care adaptează reprezentative se vor amplasa reținse de la aliniament la o distanță de minim 5,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor.

Architect-șef: [Signature]

Nr. 1
 P. 28.05.2018

Proiect în avizul tehnic de autorizare se

- În raport cu caracterul străzii existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu aibă aparținere calcană ale clădirilor învecinate;

- Construcțiile noi se vor retrage de aliniament în regimul de aliniere specific străzii pe care se situează, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a D.N., sau D.C.;

- Amplasarea clădirilor față de aliniament, pentru terenurile reglementate anterior elaborării PUG și RLU prin documentații de PUZ și PUD, se va face în corolare cu prezenta reglementare;

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELOR.

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelii conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatorilor mobile de pompieri); a normelor de insorire și iluminat natural, de protecție contra zgornului și nocivității și nocivității, sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balconi și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minimum 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNEL FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE.

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se va prevedea o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite învecinarea acestora; accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min, 3,0 m).

- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mizerie, praf, fum, gaze toxice sau triante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

- Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivității, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚIA ȘI ACCESE

- Parcela este construită numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- În cazul frontonilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30 m câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.

- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- Nu sunt admise soluții de circulație decât fundatură dacă fundatură nu are prevăzută un spațiu de înlocuire conform normativelor în vigoare sau dacă fundatură este mai mare de 100 m;

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 11, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- Accesele pietonale trebuie realizate astfel încât să fie accesibile și continue în sistem prioritar de flux, cu prevederi amenajator necesare deplin și siguranță a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de ocazie și de transport.

Stampa proiectantului: S.C. PROIECT HABITAT S.R.L. Pucioasa, Nr. 15-29-05/2020, P.C.N.T.V. P.U.D./P.U.Z./P.U.O., Anexa la avizul tehnice de arhitectură nr. 15-29-05/2020, AMPLACET-501, semnătură și ștampilă.

142

- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- Orice acces în drumurile publice se va face conform avizului și, eventual, a autorizației speciale eliberate de administrația acestora.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parțelii, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va demonstra prin prezentarea formelor legate amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cormă)	Înălțimea maximă admisă (cormă)	Număr niveluri convenționale (+0 m)
	(m)	(m)	
IS - excepție cele din zone protejate	10	14	P+1+M sau D+P+1
IS - aflate în zone protejate	5	7	P+M sau D+P

- în cazul recordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungea regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri).

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi înscris în planșă de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceluiași clădiri;
- se va acordă atenție modului de tratare a acoperșurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a funcțiilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperșurile vor fi realizate obligatoriu în parți și se va utiliza acoperșurile cu cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, gri sau brun-roșcat;
- acoperșurile pot fi realizate în sistem mixt, în parți cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori prevăzute;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie terasarea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- parți minimă admisă pentru acoperșuri este de 30%;
- aparate de aer condiționat, de ventilație, antene de televiziore precum și antene parabolice aparate aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativul în vigoare;
- în sunt admise culorile stăruite pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyanin, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezenta în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip mansarda, turn, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construită;
- utilizarea vopselelor lavabile va fi făcută în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nesăturate (exemplu: alb, crem, galben, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyanin, negru și se interzic toate accentele);

Arhitect-șef,
 Nr. 1 din 29.05.2018
 Pentru S.U.D.P.U. Z.I.P. U.D.
 Anexa la proiect tehnic de arhitectură, se
VIZAT ȘI PNE NESCHIMBARE

143

- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existenți care sunt incompatibile cu actualul regulament.

15 - arate în zonele protejate

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperșurile vor fi realizate obligatoriu în pantă, în 4 ape și se va utiliza acoperșurile cu țigle ceramice, tablă plină de zinc (culoare gri mar) sau material lemnos;
- se va respecta volumetrica caracteristică zonei; existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcuță și colonadă, raportul pînă gol specific;
- se interzice utilizarea PVC de culoare albă pentru tâmplări; se vor utiliza, cu precădere, materiale naturale;

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- panta la realizarea / extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alinierea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: lărnă, grajd, coșe, depozit de deșeurii menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoierului de grajd etc. Adăncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioră. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil; ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articlarea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoarea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei; gâlcăla proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejuiată pentru prevenirea accesului animalelor);
- unitățile pentru instalații și servicii de interes general, vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului;
- apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii, antituberculoase; spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patofizice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colecțiile stradale;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burtașelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea găurilor;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulația publică și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbrele (tripozi unți) cu grinzii cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse în strada între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peșager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile reconstruite și neocupate de acces și noimare de gardă vor fi înfățișate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

Proiectant general: S.C. PROIECT HABITAT SRL Pucioasa

Arhitect: get

No. 1

Pantru P.U.D.P.U.Z.P.U.G

29.05.2020

.....

144

ID/A - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, depozitare și unități agricole;
ID/S - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii;
 de dezvoltare a ansamblului turistic și de agrement;
L/T - subzona mixtă compusă din locuințe tip case de vacanță, instituții și servicii de tip turistic și amenajări complementare. Zona mixtă L/T a fost propusă acolo unde au fost identificate posibilități complementare subzonelor L și IS.
L/S - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construcție discriminat. Subzona propusă pentru dezvoltarea poliuncentră a comunei Bucurieni în zonele de locuire individuală. Zona mixtă L/S a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent în care se regăsesse locuirea individuală. Subzona este compusă din funcțiuni mixte propuse sunt următoarele:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

II.3 ZONE MIXTE

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).
 IS cu excepția celor afiate în zone protejate : $P+1+M$ sau $D+P+1$: $CUT_{max} = 1.50$
 IS - afiate în zone protejate : $P+M$ sau $D+P$: $CUT_{max} = 1.00$
 *vezi Secțiunea II, Arhicola 12 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).
 IS cu excepția celor afiate în zone protejate : $P+1+M$ sau $D+P+1$: $POT_{max} = 50\%$
 IS afiate în zone protejate : $P+M$ sau $D+P$: $POT_{max} = 40\%$
 *vezi Secțiunea II, Arhicola 12 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE TEREN

ulmament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

Marcarea liniei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retras de la circulația auto și pietonale.

suficient de rezistență și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalație și protecție a

- Înprejumițele cu caracter temporar (da saniere de construcții) vor fi realizate din materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (de tipul - Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (sochurle) cu materiale sau transparente (plăși de sârmă).

- Înprejumițele spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri sau conform înălțimii plății sau garduri în întregime din piatră ;

- Pentru porțile de intrare pe parcelă se pot utiliza ancadramente din piatră și garduri cu soclu din înprejumițele tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- În vederea conservării specificului zonei, înprejumițele vor avea un aspect asemănător cu

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJUMIȚI

construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

- realizarea planturilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte de spații verzi și plantare se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și

- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea

- pentru construcții comerciale - minimum 5% din suprafața parcelei ;

- pentru instituții publice și servicii - minimum 15% din suprafața parcelei ;

norme minime:

- suprafața spațiilor verzi și plantare se poate stabili în conformitate cu normele de igienă și protecție mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului aserării umane; se vor respecta următoarele

