

**PUZ – PENTRU RIDICARE RESTRICȚIE DE
CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE PENTRU AMPLASAMENTUL AFERENT
NUMERELOR CADASTRALE 302768, 302769,
307005, 306418, 302056**


ORAȘUL SÂNTANA, JUDEȚUL ARAD

Cod proiect

2019_URB_89_PUZ_LI_SANTANA



**REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 0 - V1R0
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

PLAN URBANISTIC ZONAL
Oraș SÂNTANA, Județ ARAD

**PUZ – Pentru ridicare restricție de construire și modificare
reglementări urbanistice pentru amplasamentul aferent
numerelor cadastrale 302768, 302769, 307005, 306418,
302056 în orașul Sântana**

REGULAMENT DE URBANISM

BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI SANTANA


PROIECTANT: SC URBIS GEOPROIECT SRL

MANAGER GENERAL: ing. Mădălina Săvoiu

PROIECTAT/ELABORAT: urb. Iulia MĂRĂCINEANU

COORDONATOR: urb. Cristina DINESCU

DATA ELABORĂRII: IUNIE 2021

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 1 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIR0</i>

1. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU


Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specifice care reglementează domeniul:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR nr 525/27 iunie 1996, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Prezentul Regulament Local de Urbanism, după aprobarea PUZ va completa PUG-ul și RLU existente ale orașului Sântana
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000
- Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție, cu modificările și completările ulterioare
- Alte legi sau acte normative din domeniu

1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU

• Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construcție, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru terenul cuprins în zona studiată și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente **Plan Urbanistic Zonal – Pentru ridicare restricție de construcție și modificare reglementări urbanistice pentru amplasamentul aferent numerelor cadastrale 302768, 302769, 307005, 306418, 302056 în orașul Sântana, Suprafață = 19,64 ha (196.400,46 mp), în oraș Sântana, județul Arad.**

- Prin prezenta documentație se va ridica restricția de construcție prevăzută în P.U.G. – ul aflat în vigoare, pentru terenurile care fac obiectul PUZ, aflate în **zona M – Zona L2 – subzona locuințe cu interdicție de construcție până la elaborare PUZ (U.T.R. 3).**

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 2 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

1.3. APROBAREA RLU

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Sântana, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea ulterioară a prevederilor prezentului PUZ și RLU se poate face numai cu respectarea legislației în vigoare și cu respectarea aceleiași proceduri de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită conform Certificatului de Urbanism nr. 131/23.09.2019 emis de Primăria oraș Sântana și delimitată conform planșelor care compun PUZ. Limita zonei studiate zonei este figurată în toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafața de teren care face obiectul PUZ măsoară **196.400,46 mp**.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. PRINCIPII GENERALE


Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu o suprafață de **196.400,46 mp**, **este situat în orașul Sântana**, în intravilanul orașului, în vecinătatea căii ferate Magistrala 317 Arad - Brad (cca. 6 m față de axul acesteia). Accesul pe amplasamentul studiat se realizează din strada Unirii (vest), strada Zorilor și M. Sadoveanu (nord) și strada Păltinișului (est). Străzile Unirii și Păltinișului pornesc din strada Rodnei (DJ 792C).

Rolul Regulamentului local de urbanism

(1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza planurilor urbanistice zonale.

(2) Regulamentul local de urbanism stabilește și detaliază reguli de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, cu respectarea ansamblului de principia urbanistice cu caracter general cuprinse în RGU.

(3) Normele cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 3 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

(4) Prin prezentul Planul urbanistic zonal se stabilesc noi reglementări urbanistice cu privire la zonarea funcțională, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea și amplasarea construcțiilor.

Domeniul de aplicare

(1) RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în zona studiată, respectiv în UTR 3.

(2) Prezentele prevederi, condiții și permisiuni sunt valabile numai pentru zona studiată în vederea:

- autorizării directe a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora;
- întocmirii temelor de proiectare a investițiilor proprii administrației publice locale cât și persoanelor juridice private;
- stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiată;

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan


În zona studiată nu există terenuri extravilane.

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 4 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenul studiat în suprafață totală de 196.400,46 mp, categoria de folosință pășune, este amplasat în intravilan, amplasat în UTR 3. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 31¹, alin. 5, pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor PUG nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forestieră.

Resursele subsolului

Amplasamentul studiat se află limitrof zonei de locuire, la ieșire din intravilan către Caporal Alexa. Zona unde se află amplasamentul este construită, caracterizată de prezența gospodăriilor în partea de nord și vest și de prezența căii ferate în est.

Resurse de apă

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al AN Apele Române SGA și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.


(2) Mureșul constituie de departe râul cel mai important din județul Arad, intrând în județ cu 187 m³/s debit mediu multianual. Utilizarea apelor lui este însă restricționată de calitatea apelor de capăt de bazin hidrografic, râul conținând poluanți care îl fac utilizabil numai pentru industrie și agricultură.

(3) Amplasamentul studiat se află în Bazinul hidrografic Mureș. Suprafața bazinului hidrografic al râului Mureș din zona de activitate este de 2325 km² în județul Arad (circa 12,2%) și 16,2 km² în județul Timiș .

Rețeaua hidrografică din zona aferentă perimetrului este tributară în principal râului Mureș.

Platitudinea terenului în zonă a favorizat formarea de meandre cu brațe care se colmatează, iar râul își schimbă frecvent traseul.

(4) Terenul "nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare".

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 5 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	VIRO

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) În zona studiată prin prezentul PUZ nu există zone naturale protejate delimitate conform legii.
- (2) Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei. Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție.
- (3) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru UTR 3.

Zone construite protejate


Terenul studiat nu este amplasat în zona de protecție a monumentelor istorice însă acesta se află la o distanță cuprinsă între 500 – 710 m față de situl arheologic AR – I-s-A-00455 *"Așezare și necropolă daco – romană de la Sântana"*. Aceste sit-uri arheologice precum și monumentele istorice sunt studiate și reglementate prin Planul Urbanistic General în vigoare.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PRIVAT

- (1) **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor** pe terenurile agricole din intravilan se supune **art. 3** din RGU, precum și a altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul valabilității documentației.
- (2) Realizarea oricărei construcții subterane sau supraterane, în zona studiată, va avea la baza un referat geotehnic.
- (3) **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.**

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- (4) Se vor lua măsuri de protejare a taluzurilor prin înierbare și lucrări hidrotehnice specifice.
- (5) Se vor lua măsuri de plantare vegetație înaltă periferică și se interzice tăierea acestora, cu excepția celor pentru regenerarea plantațiilor.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 6 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

2.2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

(1) **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă** și se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10** din RGU.

În sensul **art. 10** din **RGU**, prin riscuri naturale se înțelege : alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, zone inundabile și altele asemenea delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri naturale sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, regularizări de albie, lucrări de protecție și consolidare maluri, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.)

Utilizări permise cu condiții :


Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate după caz.

Utilizări interzise :

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU.

(2) **Autorizarea executării construcțiilor care prin natura lor și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice**, conform **art. 12** din **RGU**, pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform legii. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministerelor cu competențe în

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 7 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

domeniul industriei și resurselor, agriculturii, apelor, pădurilor, protecției mediului, sănătății, lucrărilor publice, transporturilor, dezvoltării, apărării naționale sau al internelor.

(3) **Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, conform art.14 din RGU.**

(4) **În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar** corespunzator, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile **art. 13 din RGU.**


(5) **Autorizarea executării construcțiilor se face, conform prevederilor art. 15 din RGU,** cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită în **Anexa 2 la RGU.**

(6) **Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituită servitutea de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU.**

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național sau local privind : prospecțiunile și explorările geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de cursuri de apă, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime, clădirile și terenurile necesare locuințelor sociale și a altor obiective sociale, de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, administrație publică și pentru autoritățile judecătorești, salvare, pompieri, apărarea țării, ordine publică și siguranța națională, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și științifice, a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren).

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 8 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

2.3. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

(1) ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform **art. 17** din **RGU** autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cu respectarea Anexei nr. 3 din RGU.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale mediului ambiant din spațiile închise;
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

(2) REGULI DE AMPLASARE FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE


Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform **art. 18** din **RGU**, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 7/30/2010.

Drumurile publice sunt drumuri de utilitate publică și/sau de interes public destinate circulației rutiere și pietonale, în scopul satisfacerii cerințelor generale de transport ale economiei, ale populației și de apărare a țării ; acestea sunt proprietate publică și sunt întreținute din fonduri publice, precum și din alte surse legal constituite.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului în secțiune transversală : parte carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, piste pentru cicliști, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

(3) REGULI DE AMPLASARE FAȚĂ DE ALINIAMENT

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23** din **RGU**.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 9 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

Aliniamentul este definit ca linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat, construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate astfel:

- la aliniament;
- retras de la aliniament.
-

(4) AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se face conform **planșei de Reglementări urbanistice**.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :


- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil actualizat ;
- distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri ;

Prevederile **art. 24** din **RGU** se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil (servitute de vedere, picătura streășinii) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele de protecție contra incendiilor.

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele sau condițiile locale nu impun altfel :

- să asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fereastră vitrată (două pentru clădiri înalte sau săli aglomerate, precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public ;
- să asigure posibilitatea de acces a mijloacelor de intervenție, atunci cand este necesar și la a doua fațadă, prin amenajari cu lățimea de 12,0m ; în cazul când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea de minim 1,5 m.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 10 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizari, etc.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

(1) REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

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 alineatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile **art. 25** din **RGU**.

Numărul și configurarea acceselor carosabile și pietonale se determină conform Anexei nr. 4 și Anexei nr. 5 din RGU.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări premise cu condiții


Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. 2, art. 25 din RGU.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale.

(2) REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, în conformitate cu prevederile **art. 26** din **RGU**.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 11 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi 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.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie să prevădă accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARE EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform **art. 27** din **RGU**.

2.5.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **RGU**. În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noi lucrări.


Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, aparțin domeniului public național sau local, după caz.

(1) Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administrația locală ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

(2) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

(3) Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

(4) Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 12 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

2.5.3 AMPLASAREA LUCRĂRILOR EDILITARE ÎN ZONA DRUMURILOR

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale" aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.

(1) CONDIȚII DE AMPLASARE A LUCRĂRILOR EDILITARE SUBTERANE ÎN ZONA STRĂZILOR

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt : instalațiile necesare funcționării drumului – canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stâlpii pentru telecomunicații ; instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou creat (locuințe și funcțiuni complementare), posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.

2.5.4 PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REȚELOR EDILITARE


Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este reglementată prin prevederile **art. 29** din RGU.

(1) Rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică 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.

(4) Lucrările de racordare, branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 13 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

(1) PARCELAREA

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de construcții.

Un teren este construibil atunci când forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public, asigurarea echipării edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (conform prevederilor Codului Civil actualizat) este compatibil să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa.

Terenul care face obiectul PUZ este construibil în măsura în care poate primi diverse tipuri de construcții și amenajări compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și caracteristicile sale) și de drept(vizând servituțile care le grevează).

(2) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Clădiri imediat învecinate, se referă la cele amplasate alăturat, pe aceeași parte a străzii.


În vecinătatea parcelei nu există clădiri care să constrângă modul de utilizare al parcelei.

(3) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Aspectul exterior al construcțiilor se supune **art. 32** din **RGU**.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 14 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

2.7.2 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea RGU, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbori ornamentali, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Se vor delimita din punct de vedere al amenajărilor peisagere, parcurile, scuarurile, sensurile giratorii, zonele pietonale și spațiile verzi aferente drumurilor publice astfel încât acestea să răspundă nevoilor locuitorilor.

2.7.3 REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita proprietatea de domeniul public sau de proprietățile învecinate.


(1) Conform **art. 35** din **RGU**, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(2) Elemente ce caracterizează împrejmuirile sunt :

- elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare)

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 15 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

- elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare – în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

(3) **Împrejuririle la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale.

Dincolo de caracterul lor utilitar, ele sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a caror parcela o delimitează.

2.8. DISPOZIȚII FINALE

Autorizarea directă

(1) Până la aprobarea prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU aferent, conform legii în vigoare, în zona studiată nu se pot emite autorizații de construire.


(2) După aprobarea PUZ și RLU, se permite autorizarea directă a construcțiilor pe toată zona studiată.

(3) Emiterea certificatului de urbanism (CU) și a autorizației de construire (AC) se face cu respectarea obligatorie a permisiunilor, restricțiilor și interdicțiilor reglementate prin prezentul PUZ și RLU.

(4) La emiterea CU se va verifica încadrarea amplasamentului în UTR 3, zonă funcțională, permisiuni/restricții/interdicții reglementate, condiții de construibilitate, prin corelarea prevederilor tuturor articolelor RLU și se vor comunica solicitantului de către administrația publică locală prin acesta.

(5) Împreună cu informațiile sus-menționate, se vor comunica și avizele, acordurile, studiile, etc. necesare în vederea autorizării.

(6) La emiterea AC se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale, obținute în vederea construirii.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 16 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIR0</i>

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul Regulament de urbanism aferent PUZ se reglementează **UTR 3 cu zona funcțională dominantă : M – Zona L2 – subzona locuințe cu interdicție de construire până la elaborare PUZ** în vederea construirii a 187 de locuințe individuale pe parcele, precum și a 6 locuințe colective, amnajarea de străzi și alei pietonale precum și amenajarea de spații verzi publice cu rol de protecție, ambiental și de loisir.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

L	Zona aferentă locuirii și funcțiilor complementare – locuințe individuale
Lc	Zona aferentă locuirii și funcțiilor complementare – locuințe colective tip ANL
SV1	Subzona spații verzi amenajate pentru sport în aer liber, locuri de joacă și odihnă
SV2	Subzona spații verzi amenajate cu rol ambiental și de protecție față de circulații
Ccr	Subzona căilor de comunicație rutieră – drumuri publice
Ccp	Subzona căilor de comunicație pietonală – alei pietonale

3.2 PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

3.2.1 CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare subzonă funcțională, prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 GENERALITĂȚI


Regulamentul local de urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru noua zonă rezidențială propusă – **L/Lc – zonă rezidențială mixtă formată din locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – utilizări admise:

Loturi locuințe individuale pe parcelă (L):

- locuințe și anexe gospodărești ale acestora (garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri, pătule, magazii, depozite, sere, solarii și alte asemenea). În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foisoarele și alte asemenea.
- spații verzi plantate, alei pietonale și carosabile, trotuare, spații parcare, utilități, etc.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 17 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

- se admit micro – obiective tehnico – edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, pompe de căldură de dimensiuni mici, etc.; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

Loturi locuințe colective – tip ANL (Lc):

- Se admit locuințe colective cu înălțimi de maximum P+3 niveluri;
- se admit amenajări aferente locuințelor, căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- se admit diverse servicii sociale (creșe, grădinițe, centre de zi, centre tip after school, etc.), specifice zonelor rezidențiale, cu condiția ca accesul la acestea să fie separat de cel al locatarilor și să nu fie afectată funcțiunea de locuire și să se respecte legislația în vigoare referitoare la funcțiunea propusă;
- se admit micro – obiective tehnico – edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, pompe de căldură de dimensiuni mici, etc.; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- se admit spații pentru profesii liberale (birouri, cabinete de avocatură, de notariat, etc.).

Spații verzi amenajate pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă (SV1):


- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban (jardinieri, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea), fântâni arteziene, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje, rețele tehnico-edilitare.

Subzona spații verzi amenajate cu rol ambiental și de protecție față de circulații (SV2):

- plantații de aliniament conform profilelor de drumuri;
- plantații de regulă înalte, prevăzute ca protecție a zonelor de locuit sau a altor zone funcționale, față de zonele care permit funcțiuni tehnico-edilitare, gospodărie comunală, agro-zootehnice și/sau industriale;
- se permite străpungerea acestora cu drumuri publice de acces sau alei carosabile și pietonale;
- realizarea de rețele tehnico-edilitare subterane (excepție iluminat public).

Subzona căilor de comunicație rutieră – drumuri publice (Ccr)

- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 18 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice;
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament;
- stații de transport în comun adiacente drumurilor, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea);
- refugii și treceri de pietoni;
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei;
- semnalizare rutieră și panouri publicitare;
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, etc.);

Subzona căilor de comunicație pietonală – alei pietonale (Ccp)

- lucrări de terasament sau consolidare a aleilor;
- rețele tehnico-edilitare subterane;
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, spații verzi;
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului)
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, etc.)


Articolul 2 – utilizări admise cu condiționări:

Loturi locuințe individuale pe parcelă (L):

- se admit funcțiuni complementare (comerciale, de prestări servicii, mici activități manufacturiere, etc), cu condiția ca suprafața construită să fie maximum 100 mp, iar cea desfășurată maximum 150 mp, să nu genereze transporturi grele sau vibrații, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- construirea de pensiuni/agropensiuni noi sau conversia locuințelor pentru această funcțiune, cu condiția asigurării spațiilor verzi și a locurilor de parcare în incinta proprie (1 loc parcare/cameră de cazare);
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.

Loturi locuințe colective – tip ANL (Lc):

- se admite realizarea de constructii tip anexe gospodaresti cu caracter permanent sau provizoriu cu conditia de a se incadra in limitele ariilor construibile, inasa nu pozitionate spre drumul de acces;
- se admit functiuni comerciale (doar în spațiul de la parter) si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300 mp/Adc, sa nu genereze transporturi grele si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 19 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

- se admite mansardarea cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului, a suprafeței desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și a respectării nr. locurilor de parcare necesare.

Spații verzi amenajate pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă (SV1):

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

Subzona spații verzi amenajate cu rol ambiental și de protecție față de circulații (SV2):

În toate zonele aferente spațiilor verzi din zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și drumurilor se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora.

Subzona căilor de comunicație rutieră – drumuri publice (Ccr):

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- mobilier urban și elementele de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului.
- stațiile de transport în comun și accesele noi cu condiția obținerii avizului Poliției rutiere.

Subzona căilor de comunicație pietonală – alei pietonale (Ccp):

- mobilier urban și elementele de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare – dacă este cazul


Articolul 3 – utilizări interzise:

Loturi locuințe individuale pe parcelă (L):

- construcții provizorii de orice natură;
- construcții generatoare de trafic greu sau construcții generatoare de poluare;
- orice tip de construcție sau activitate care nu se încadrează în specificul zonei.
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

Loturi locuințe colective – tip ANL (Lc):

- se interzice orice alt tip de activitate în afara celor specificate la art. 1. și art. 2.
- construcții provizorii de orice natură;
- construcții generatoare de trafic greu sau construcții generatoare de poluare;
- orice tip de construcție sau activitate care nu se încadrează în specificul zonei.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 20 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

Spații verzi amenajate pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă (SV1) și Subzona spații verzi amenajate cu rol ambiental și de protecție față de circulații (SV2):

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare și care nu sunt prevăzute la utilizări admise cu/fără condiții;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Subzona căilor de comunicație rutieră – drumuri publice (Ccr) și Subzona căilor de comunicație pietonală – alei pietonale (Ccp):

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.
- orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru modernizare.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- Amplasarea locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

(2) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII


- se vor respecta retragerile minime obligatorii conform planșei – Reglementări urbanistice.

(3) AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE :

- se vor respecta prospectele drumurilor conform planșei – Reglementări urbanistice.

(4) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile se vor amplasa retrase conform planșei de reglementări;

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 21 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

- în fâșia "non aedificandi" dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se mai permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

(5) AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- construcțiile se vor amplasa de regulă izolat. Acestea se vor retrage față de limitele parcelelor conform planșei de reglementări.

- Distanța dintre construcțiile de pe parcele învecinate va fi de minim înălțimea celei mai înalte dintre ele, cu respectarea concomitentă a retragerii minime față de limita de proprietate, prevăzută în planșa de reglementări.

- în cazul în care unul sau mai mulți proprietari doresc autorizarea concomitentă a două locuințe, pe două terenuri adiacente, în regim de construire cuplat aceasta se poate face cu respectarea unei retrageri minime față de cealaltă latură a terenurilor de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.

- anexele gospodărești ale locuințelor/unităților de cazare se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare.

- distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,0m, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

- anexele gospodărești, funcție de specificul acestora se pot amplasa izolat sau cuplat cu o construcție principală, cu condiția respectării prevederilor normelor sanitare și a normelor de prevenire a incendiilor.

Retrageri minime obligatorii:

Locuințele colective tip ANL - vor fii pozitionate conform planșei de reglementari urbanistice tinandu-se cont de raportul intre distantele intre imobile si inaltimea acestora precum si rezolvarea tuturor problemelor de insorire conform legislatiei in vigoare.


Locuințele individuale - casele pot fii amplasate conform planșei de reglementări, retrase de la aliniament cu min. 4,0 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

(6) ACCESE CAROSABILE :

- Accesul la toate loturile propuse de locuințe individuale pe parcelă, locuințe colective ANL și spațiile verzi publice se va realiza din rețeaua de drumuri propuse, conform planșei de reglementări urbanistice și conform planșelor U3A – Ilustrare Urbanistică;

- Parcarea se va asigura în interiorul parcelei, se propune amenajare a câte 2 locuri de parcare/lot precum și în spațiul public, pe artera principală de circulație, așa cum acestea sunt figurate în planșele U3A – Ilustrare Urbanistică;

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 22 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

- se vor separa accesele auto pentru locuințe de cele pentru construcțiile cu altă funcțiune admisă amplasate pe aceeași parcelă (dotări complementare admise).

(7) ACCESE PIETONALE

- accesele pietonale – trotuarele se vor asigura de-a lungul drumului de incintă, conform profilelor de drum;

- se vor asigura alei pietonale publice și în incintă și trotuare de gardă funcție de destinația construcțiilor.

(8) REGULI CU PRIVIRE ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

- soluțiile tehnice de echipare cu utilități sunt prezentate în planșa "Reglementări echipare tehnico - edilitară".

- obiectivul de investiții propus presupune bransarea la utilități a tuturor parcelelor, în funcție de destinația acestora.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;

- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții.

(9) REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE


- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenul drumurilor publice, care a fost rezervat pentru realizarea de rețele, este interzisă.

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit se interzice montarea supraterană, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în orașe a rețelelor edilitare subterane.

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 23 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

(10) PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public, amplasate pe drumurile publice sunt domeniu public al orașului Sântana sau județului Arad, după caz.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**(11) PARCELAREA****Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Se va respecta parcelarea terenului așa cum a fost propusă, astfel:

- **21 de insule**, din care – 2 insule destinate locuirii colective, 3 insule destinate spațiilor verzi - Parc, 1 insula destinată circulației carosabile și 15 insule destinate locuințelor individuale și a spațiilor verzi.

Loturi locuințe individuale pe parcelă (L):

- cele 15 insule destinate locuirii individuale sunt împărțite într-un număr de 188 de parcele a căror suprafață este cuprinsă între 250 mp și 880 mp.
- forma parcelelor este dreptunghiulară, de regulă cu latura scurtă la stradă.
- deschiderea la strada a acestora este de minimum 12,0 m.

Loturi locuințe colective – tip ANL (Lc):

- insulele ocupate cu locuințe colective tip ANL au o suprafață de 9044,98 mp respectiv 6868,46 mp.
- fiecare insulă în parte va fi ocupată cu un număr de minimum 3 blocuri, cu intrare proprie, locuri de parcare și spații verzi amenajate.

(12) ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Locuințele colective tip ANL vor avea o înălțime maximă de P+3 niveluri.

Locuințele individuale vor avea o înălțime maximă de P+1+M.


Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (existente).

Etape de construire: Se admite ca într-o primă etapă a construcției să se realizeze doar parterul urmând ca într-o etapă ulterioară să se execute etajul sau mansarda.

(13) ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumul construit va fi simplu și se va armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; se interzic culorile stridente în dezacord cu peisajul natural.

- **ACOPERIȘ** : tip șarpantă, de preferință în patru pante, prevăzută cu parazăpezi cu învelitoare de țiglă sau tablă vopsită.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 24 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

- **MATERIALE** admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

- **CULORI** admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

- **INTERDICȚII:** Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori "țipătoare" sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos fațade blindate sau falsele mansarde, impropriei unei arhitecturi rurale tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc.

- anexele și foșoarele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

(14) INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE AI CONSTRUIRII:

Loturi locuințe individuale pe parcelă (L):

POT = 35 % ; CUT = 1;

Loturi locuințe colective – tip ANL (Lc):


POT = 40 % ; CUT = 0.8;

Spații verzi amenajate pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă (SV1)

POT = 10 % ; CUT = 0.1;

(15) PARCAJE :

Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza atât în interiorul incintei cât și în spațiul public, conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE ȘI ILUSTRAREA URBANISTICĂ. Se vor realiza aproximativ 2 locuri de parcare/lot.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 25 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIRO</i>

(16) SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE :

Spațiile verzi majore sunt cele aferente SV1 și SV2 și ele cuprind spațiile verzi aferente porțiunii aflate între vecinătatea cu calea ferată și zonele de locuințe individuale precum și spațiile verzi de tip parc, aflate în partea central nordică a amplasamentului studiat. În această categorie sunt cuprinse și spațiile verzi aferente drumurilor publice propuse precum și cele din incinte (cu rol decorativ și ambiental).

(17) ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de max 2.00 metri din care pot avea un soclu de 0.60 m., și se recomandă ca acestea să fie dublate cu gard viu;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- spre limitele laterale și posterioare împrejuririle pot fi opace sau transparente cu înălțimea de max 2.00 metri;
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

4. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul regulament este aplicabil pentru UTR 3, în limita PUZ.

PROIECTANT GENERAL,
SC URBIS GEOPROIECT SRL,

PROIECTANTI DE SPECIALITATE,


Elaborat,

Urb. Iulia Mărăcineanu

Coordonator,

Urb. Cristina Dinescu

V1R1 – varianta finala PUZ

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 26 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>V1R0</i>