PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE CENTRU DE EVENIMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN COMUNA STELNICA, JUDEȚUL IALOMIȚA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATĂ ELABORARE:	NOIEMBRIE 2025
BENEFICIAR:	NEAGU MARIAN
PROIECT NR.	DU68
FAZA	PUZ

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
- şef de proiect-	Urbanist Georgiana PÎRVU
Proiectat. Desenat	Urbanist Vlad DOBRESCU Urbanist Bianca VOCHINĂ

CUPRINS

1 DISPOZITII GENERALE 3
1.1 Rolul regulamentului local de urbanism 3
1.2 Baza legală a elaborarii 3
1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism 4
2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 5
2.1 Reglementari privind păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit 5
2.2 Reglementări privind siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public 6
2.3 Indicatorii P.O.T . şi C.U.T. 7
2.4 Reglementări privind amplasarea şi retragerile minime obligatorii ale construcţiilor 7
2.5 Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 8
2.6 Reglementari privind echiparea tehnico - edilitară 9
2.7 Reglementări privind forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii 9
2.8 Reglementari privind amplasarea de parcaje, spati verzi si imprejmuiri 9
3 PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ 11
3.1 Generalitati: Caracterul zonei 11
3.2 Utilizare functională 11
3.2.1 Utilizări admise: 11
3.2.2 Utilizări interzise: 11
3.3 Condiţii de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor 12
3.3.1 Caracteristici ale parcelelor 12
3.3.2 Amplasarea clădirilor faţă de aliniament 12
3.3.3 Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor 12
3.3.4 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă 12
3.3.5 Circulaţii şi accese 13
3.3.6 Staţionarea autovehiculelor 13
3.3.7 Inalţimea maximă admisibilă a clădirilor 13
3.3.8 Aspectul exterior al clădirilor 13
3.3.9 Condiţii de echipare edilitară 14
3.3.10 Spaţii libere şi spaţii plantate 15
3.3.11 Imprejmuiri 15
3.4 Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului 15
3.4.1 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 15
3.4.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 15

1 DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafaţă de 2.253 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale *PLANULUI URBANISTIC ZONAL – DEZVOLATARE CENTRU DE EVENIMENTE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE* de pe teritoriul comunei Stelnica din judetul Ialomiţa.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2 Baza legală a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, ale căror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al Comunei Stelnica aprobat prin HCL nr. 51/17.12.2018.

Conform avizului emis de „Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate" se va respecta OUG nr. 195/2005, privind protecţia mediului, cu modificările si completările ulterioare;

Conform avizului emis de „Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate" se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viata al populaţiei, cu modificările si completările ulterioare;

1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;

2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al comunei, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.839/2009 al M.D.R.L. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare;

2.1 Reglementari privind păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin *PLANSELE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – Zonificare functionala, regim juridic, plan ilustrativ, etc.*

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artficiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Protecţia infrastructurii de îmbunătăţiri funciare se realizează potrivit Ordinului MAPDR nr. 227/2006 cu modificarile ulterioare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.)

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin Hotarare a Consilliului Judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ialomiţa.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubrizare care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2 Reglementări privind siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatiie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face cu respectarea art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

Conform avizului emis de „Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate”, înaintea demarării investiţiei privind lucrările propuse in prezentul PUZ, se va depune la DJM Ialomiţa documentaţia tehnica necesara in vederea obţinerii acordului de mediu, in conformitate cu prevederile Legii nr.292/2018, privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private.

Conform avizului emis de „Inspectoratul General pentru Situaţii de Urgenţă – Judeţul Ialomiţa” măsurile de securitate la incendiu necesar a fi adoptate se stabilesc de către proiectanţi în documentaţiile pe care le întocmesc specifice naturii riscurilor obiectelor proiectate, conform prevederilor art. 23 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările şi modificările ulterioare. Pentru obiectivele de investiţie care se încadrează în categoriile de construcţii şi amenajări prevăzute în Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările şi completările ulterioare se vor solicita şi obţine avizul/autorizaţia de securitate la incendiu.

Conform avizului emis de „Inspectoratul General pentru Situaţii de Urgenţă – Judeţul Ialomiţa” ersoanele fizice şi juridice trebuie să respecte reglementările tehnice şi răspund, potrivit legii, de stabilirea şi aplicarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor, precum şi de consecinţele producerii incendiilor, în conformitate cu prevederile art. 5 şi 6 din Legea nr. 307/2006 republicată, cu completările şi modificările ulterioare.

2.3 Indicatorii P.O.T . şi C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara etc.

2.4 Reglementări privind amplasarea şi retragerile minime obligatorii ale construcţiilor

Orientarea faţă de punctele cardinale

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Amplasarea faţă de drumuri publice

Amplasarea construcţiilor şi amenajărilor faţă de drumurile publice sau de interes public se face tinand seama de condiţiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonantei guvernului nr.43/1997, cu modificarile ulterioare, precum şi de alte reglementări specifice.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in *zona de protectie* a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistice, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

Prin prezenta documentaţie amplasarea construcţiilor se propune a se face retrasă de la aliniament.

Distante minime obligatorii faţă de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.

Amplasarea constructiilor unele faţă de altele, pe aceeaşi parcelă.
Distanţe minime obligatorii

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte.

Conform avizului emis de Inspectoratul General pentru Situaţii de Urgenţă – Judeţul Ialomiţa şi prevederilor art. 2.2.1.2 din Normativul privind securitatea la incendiu a construcţiilor, Indicativ PI 18/1-2025, se vor respecta distanţele de siguranţă necesare pentru a limita propagarea incendiilor către construcţiile învecinate şi pentru a asigura protecţia faţă de staţiile de distribuţie a carburanţilor pentru autovehicule, sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate şi liniile electrice aeriene.

2.5 Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incediilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese carosabile şi pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să

permită circulaţia persoanelor cu mobilitate redusă şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul şi parametrii iniţiali; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z. Nu va fi afectată circulaţia din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislaţiei în vigoare.

2.6 Reglementari privind echiparea tehnico - edilitară

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica, conform R.G.U. Se admit soluţii provizorii de alimentare cu apă şi canalizare, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obţinerii avizului Agenţiei de Protecţie a Mediului.

Conform avizului emis de „Administrator drumuri locale – UAT Stelnica", beneficiarul si constructorul au obligaţia de a solicita prealabil execuţiei, asistenta din partea deţinătorilor de reţele aeriene sau subterane din zona afectata , pe perioada desfăşurării lucrărilor;

2.7 Reglementări privind forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Regimul de înălţime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Cladirile noi propuse nu vor depasi P+1E (7,00 m la cornişă).

Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.8 Reglementari privind amplasarea de parcaje, spati verzi si imprejmuiri

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care , prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Spaţii verzi şi plantate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 m de teren si amenajarea de spatii plantate în zona destinată spaţiilor verzi .

Imprejmuiri

Realizarea imprejmuirilor se va face cu respectarea prevederile art. 35 – din R.G.U.

Zone cu restricţii/interdicţii de construire

Nu se vor executa construcţii(clădiri, instalaţii de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc) în zonele de protecţie ale surselor şi sistemelor de alimentare cu apă conform HG nr. 930/2005, cu modificările şi completările ulterioare.

Se vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările şi completările ulterioare şi Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 51/17.12.2018.

3 PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

3.1 Generalitati: Caracterul zonei

Zona nou creată are un caracter recreativ şi cultural (evenimente, spectacole, conferinţe etc), cu funcţiuni complementare destinate activităţilor conexe şi cu un spaţiu verde de protecţie care contribuie la calitatea ambientală.
In cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele zone şi subzone funcţionale:

- **ZF08 – Zona mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente şi funcţiuni complementare**
- **ZF14 – Zona spaţii verzi, sport şi agrement: ZF14_1 – Subzona spaţii verzi de protecţie**;

3.2 Utilizare functională

3.2.1 Utilizări admise:

ZF08 – Zona mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente şi funcţiuni complementare

- spaţii evenimente (salon)
- spaţii alimentaţie publică (restaurant, cafenea etc);
- spaţii agrement (terenuri de sport acoperite/neacoperite, vestiare, dusuri, etc);
- spatii administrative (birouri);
- spatii cazare (pentru personal/clienti) cu maxim 20 de locuri ;
- spatii verzi amenajate peisager, plantaţii de protecţie;
- circulaţii de incintă (alei pietonale şi de acces carosabil) ;
- parcări ş platforme betonate.

ZF14 – Zona spaţii verzi, sport şi agrement: ZF14_1 – Subzona spaţii verzi de protecţie

- Circulaţii pietonale pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- Mobilier urban;
- Lucrari tehnico- edilitare care servesc functiunile de baza;
- Plantaţii de protecţie.

3.2.2 Utilizări interzise:

În toate suzonele funcţionale sunt interzise :

- activitaţile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurand arhitectura şi deteriorand finisajul acestora;
- lucrarile de terasament de natura să afecteze amenajarile din spaţiile publice şi

construcţiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activităţii;

3.3 Condiţii de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor

3.3.1 Caracteristici ale parcelelor

Pentru ZF08 – Zona mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente şi funcţiuni complementare:

- Se va respecta ***Planşa nr. 3.0 Reglementări urbanistice*** prin prezentul PUZ

Pentru ZF14 – Zona spaţii verzi, sport şi agrement: ZF14_1 – Subzona spaţii verzi de protecţie:

- Se va respecta ***Planşa nr. 3.0 Reglementări urbanistice*** din prezentul PUZ.

3.3.2 Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

Pentru ZF08 – Zona mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente şi funcţiuni complementare:

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament de min. 5,00 m conform ***Planşei nr. 3.0 Reglementări urbanistice***

Pentru ZF14 – Zona spaţii verzi, sport şi agrement: ZF14_1 – Subzona spaţii verzi de protecţie:

- Nu este cazul

3.3.3 Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Pentru ZF08 – Zona mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente şi funcţiuni complementare:

- Cladirile vor respecta retragerea de min. 3,00 m de la limitele laterale şi retragerea de min. 5,00 m de la limitele posterioare, conform ***Planşei nr. 3.0 Reglementări urbanistice***

Pentru ZF14 – Zona spaţii verzi, sport şi agrement: ZF14_1 – Subzona spaţii verzi de protecţie:

- Se va respecta retragerile stabilite în ***Planşa nr. 3.0 Reglementări urbanistice***, care variază între 3.00 m şi 5,00 m.

3.3.4 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

Pentru ZF08 – Zona mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente şi funcţiuni complementare:

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de 3,00 m.

Pentru ZF14 – Zona spaţii verzi, sport şi agrement: ZF14_1 – Subzona spaţii verzi de protecţie:

- Nu este cazul ;

3.3.5 Circulaţii şi accese

- calea principală de acces auto la amplasament este Strada Cetăţii. Situl prezintă un acces secundar pe latura de Nord printr-un drum de exploatare. Prin prezentul PUZ se propune modernizarea şi întreţinerea drumurilor de acces.
- pentru toate categoriile de construcţii, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deşeurilor şi pentru mijloacele de stingere a incendiilor.
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu mobilitate redusă şi care folosesc mijloace specifice de deplasare

3.3.6 Staţionarea autovehiculelor

- Stationarea şi parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele din cadrul amplasamentului care face obiectul PUZ.

3.3.7 Inalţimea maximă admisibilă a clădirilor

ZF08 – Zona mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente şi funcţiuni complementare:

- Înălţimea maximă a construcţiilor nu va depaşi P+1E (7,00 m la cornişă)

ZF14 – Zona spaţii verzi, sport şi agrement: ZF14_1 – Subzona spaţii verzi de protecţie:

- Nu este cazul.

3.3.8 Aspectul exterior al clădirilor

ZF08 – Zona mixtă: ZF08_1 – Subzona centru de evenimente şi funcţiuni complementare:

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care sa ţină seama de caracterul general al zonei;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţa" şi "eleganţa";
- este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale ale materialelor;
- culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare faţadă ;

ZF14 – Zona spaţii verzi, sport şi agrement: ZF14_1 – Subzona spaţii verzi de protecţie:

- Nu este cazul.

3.3.9 Condiţii de echipare edilitară

- Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice disponibile.
- Alimentarea cu apa a obiectivului propus pe amplasament se va face prin bransarea la reteaua publica de alimentare cu apa, existentă in zona.
- Apa preluata din reteaua publica va fi folosita in scop potabil si igienico-sanitar (menajer).
- Reteaua de distributie apa se va executa din conducte din PEHD.
- Evacuarea apelor uzate care se va realiza prin intermediul retelelor publice existente in zona.
- Apele pluviale vor fi evacute liber, la teren.
- Calitate apelor uzate evacuare in reteaua publica de canalizare va respecta limitele impuse de NTPA 002, conform HG nr. 352/2005.
- Reteaua de canalizare menajera se va executa din conducte din PVC-KG.
- Alimentarea cu energie electrica a viitoarelor constructii se va realiza din reteaua de medie tensiune ce alimenteaza comuna Stelnica.
- Se recomanda si utilizarea sistesmelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile.
- Conform avizului emis de „Administrator apă-canal UAT Stelnica'' Alimentarea cu apă a obiectivului propus pe amplasament se va face prin branşarea la reţeaua publică de alimentare cu apă, existentă în zonă; Evacuarea apelor uzate se vor realiza prin intermediul reţelelor publice existente în zonă.
- Conform avizului emis de „Administrator apă-canal UAT Stelnica'' Execuţia lucrărilor pentru care se solicita aviz, efectuate în zona reţelelor de distribuţie apă-canal, se va face sub asistenţa tehnică a unui reprezentant din cadrul Serviciului Public de Interes Local Apa-Canal Stelnica. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul/constructorul va solicita în scris acordarea de asistenţă tehnic.
- Conform avizului emis de „Administrator energie electrică - „Reţele electrice"" în zonele de protecţie ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea sa micşoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele reţelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Conform avizului emis de „Administrator energie electrică - „Reţele electrice"" executantii sunt obligaţi sa instruiască personalul asupra pericolelor pe care Ie prezintă execuţia lucrărilor in apropierea instalaţiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecinţelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalaţiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalaţiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea condiţiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice si de munca.

3.3.10 Spaţii libere şi spaţii plantate

- Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor reglementate, identificate prin nr. cadastrale 20411 şi 22265; În acest procent este inclusă suprafaţa aferentă **ZF14 – Zona spaţii verzi, sport şi agrement: ZF14_1 – Subzona spaţii verzi de** protecţie (supraf. 566,00 mp) la care se va adăuga o suprafaţă de min. 110,00 mp care va fi amenajată ca spaţiu verde.
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special.

3.3.11 Imprejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 60 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor orientate spre spaţiul public va fi de max. 2,0 m;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălţime şi vor fi de tip semi-transparent sau opac;
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

3.4 Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului

3.4.1 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. max. = 40% (se va calcula raportat la suprafaţa totală a terenurilor ce au generat PUZ, respectiv 2.253 mp)

3.4.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. max. = 0,8 (se va calcula raportat la suprafaţa totală a terenurilor ce au generat PUZ, respectiv 2.253 mp)

Întocmit,
Urb. Georgiana PÎRVU

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
RUR
Georgiana I
PÎRVU
urbanist diplomat
DD3 D20 E G9
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

RLU