

Nr. proiect

73330/31.12.2020

Faza:

P.U.Z.

Titlu:

PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIENI – ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÂMPULUI ȘI DJ 103B”

VOLUMUL 2



Beneficiar:

MUNICIPIUL SFÂNTUL GHEORGHE

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Master Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

CUPRINS

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	2
1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.	2
1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.	3
1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism	4
1.5. Condiții de aplicare.....	4
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	5
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit ..	5
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	5
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	5
2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici	7
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	10
CAPITOLUL III – DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	10
CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	11
ZR - Zonă rezidențială cu locuințe individuale mici și funcțiuni complementare (comerț, servicii cu acces public – cabinete medicale, farmacii, alimentație publică, activități manufacturiere, turism, spații verzi)	11
ZS - Zonă dotări și servicii cu acces public – cabinete medicale, farmacii, activități comerciale, învățământ, sănătate, spații verzi publice (parcele destinate obiectivelor de utilitate publica)	19
T - Zonă căi de comunicație și transport	27

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- *Regulamentul general de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.
- Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*

- *Legea nr.33/1994 privind exproprierea a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal **PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIEI – ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÂMPULUI ȘI DJ 103B”** se aplică teritoriului delimitat cu linie roșie întreruptă în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- la nord – Strada Cantonului;
- la sud – terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice situate pe strada DJ 103B;
- la vest – terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice situate pe strada DN 12;
- la est - terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Mun. Sfântu Gheorghe și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale.

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent;

- PUZ ZONA LOCUINTE, B.I.A. SERBAN MONICA, PR.NR.11711/2017, HCL 155/2019
- PUZ ZONA REZIDENTIALA CHILIENI -SECTOR 4, B.I.A. SERBAN MONICA, PR.NR.1205/2012, HCL 23/2015
- PUZ LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE, B.I.A. SERBAN MONICA, PR.NR.1909/2019, HCL/2021
- PUZ ZONA DE LOCUIT "ALSO-MART", B.I.A. ELENA BERECZK, PR.NR.616/2006, HCL 240/2006
- PUZ SERVICII - PRELUCRARE PIATRA CHILIENI, B.I.A. BERECZK ELENA, PR.NR.32/2004, HCL 173/2004
- PUZ PRESTARI SERVICII CHILIENI, B.I.A. BERECZK ELENA, PR.NR.519/2006, HCL 189/2006
- PUZ PRESTARI SERVICII 3, B.I.A. BERECZK ELENA, PR.NR.605/2006, HCL 169/2006
- PUZ ZONA LOCUINTE SI SERVICII, B.I.A. BERECZK ELENA, PR.NR.316/2018, HCL 275/2019
- PUZ EXTINDERE SECTOR 2 CHILIENI, ELENA BERECZK BIA, PR.NR.714/2007, HCL 227/2007
- PUZ CHILIENI TRUP B SECTOR 2, S.C. "DEAK PREST PROIECT" S.R.L., PR.NR.915_30/1998, HCL 101/2000
- PUZ COMPLEX DE PRODUCTIE SI PRESTARI SERVICII, B.I.A, DOMAHIDI ILDIKO, PR.NR.125/2003, HCL 186/2003
- PUZ CHILIENI TRUP B SECTOR 3, DOMAHIDI ILDIKO BIA, PR.NR.197-30/2003, HCL 157/2003
- PUZ ZONA LOCUINTE CHILIENI - TRUP B, SECTOR 1, SC DEAK PREST PROIECT SRL, PR.NR.915-30/1998, HCL 101/2000
- MODIFICARE PUZ CHILIENI TRUP B SECTOR 1, S.C. "JOO PROIECT" S.R.L., PR.NR.4/2000, HCL 101/2000

1.5. Condiții de aplicare

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale elaborate conform LEGII 50/1991 și 350/2001, aflate în valabilitate și care au fost aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Mun. Sf. Gheorghe.

Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință, adiacente *terenului ce a generat P.U.Z.*, dar incluse în perimetrul studiat (zona delimitată cu linie alb – neagră întreruptă pe planșa de reglementări), sunt aplicabile cu precădere prevederile conținute în R.L.U. aferent P.U.G. și cele conținute în R.L.U. aferent PUZ-urilor aprobate enunțate mai sus.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Suprafața de teren care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de **33,0 ha** și este alcătuită din mai multe imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul Satului Chileni, conform Certificatului de Urbanism nr. 495/04.12.2020.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate. Platformele destinate deșeurilor exterioare betonate vor fi prevăzute cu strat impermeabil.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

Zona verde se va amenaja în procent de minim 30%.

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor în vigoare, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor menționate mai sus, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

Amplasarea față de aliniament:

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile nou propuse, vor fi retrase față de **aliniament cu 5,00 m**, prin respectarea coerenței și caracterul fronturilor stradale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de circulațiile carosabile, conform planului de reglementări urbanistice - **5,00 m de la aliniament**.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și subsolurilor, cu respectarea următoarelor condiții:

- Terasele/ balcoanele deschise vor putea depăși alinierea cu maxim 1,20 m.

Se va respecta alinierea stabilită prin PUZ și figurată pe planșa de reglementări.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

a) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.

b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct la drumurile publice (existente și propuse prin prezentul PUZ). Caracteristicile accesurilor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor respectându-se normativul P118-99.

Circulația principală se realizează pe șoseaua DN12 - E578, ce are un profil variabil de 7,00 – 8,00m, respectiv pe DJ 103B, ce are un profil variabil de 6,00 - 8.00m. Aceste drumuri fac legătura direct cu municipiul Sfântu Gheorghe pe o distanță de aproximativ 2,30 km.

Majoritatea circulațiilor carosabile, din interiorul țesutului, ce fac legătura cu DN12 și DJ 103B, sunt neamenajate, de pământ/pietriș.

Având în vedere că documentația prezentă prevede parcelarea zonei și reorganizarea tramei stradale, autorizarea construcțiilor se va face conform regulilor stabilite în capitolul 2.6. **Possibilități de parcelare.** Pentru parcelele care nu vor avea acces direct din drumul public se vor realiza operațiuni cadastrale succesive de comasare și/ sau dezmembrare conform prezentului regulament.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivelul zonei. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale considerate curate la nivelul zonei. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare.

Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și de capacitatea acestora de a permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcurile și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/ sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

Zona studiată este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare, electricitate și telefonie.

Alimentarea cu apă se va face din sistemul de apă public.

Concomitent cu extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare se va extinde și instalația de stingere incendii - hidranți exteriori.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă din zonă.

Alimentarea cu gaze naturale acolo unde va fi cazul se va face din rețeaua existentă în zonă.

Deșeurile menajere se vor sorta pe o platformă special amenajată pe teren, ce va fi dotată cu recipiente tip europubele cu capace etanșe, pentru o colectare selectivă a deșeurilor, după care vor fi colectate de firma de salubritate a localității.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”, explicații mai jos:

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*

- *procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*

Se acceptă comasarea de 2 proprietăți în cazul în care frontul la stradă al unei parcele este mai mic de 12,00 m (în cazul construcțiilor izolate/cuplate).

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.
Este permisă realizarea demisolurilor.

Bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Posibilități de parcelare

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) **Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:**

- a) **Front la stradă de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;**
- b) **Suprafața minimă a parcelei de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;**
- c) **Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.**
- d) **Pracela trebuie să aibă acces direct dintr-un drum public.**

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

(4) Un teren poate deveni constructibil prin operațiuni cadastrale succesive de comasare și/ sau dezmembrare.

(5) **Operațiunile de dezmembrare / comasare terenuri în vederea parcelării acestora se face conform recomandărilor de mai jos (exemple de parcelări) și conform planșei de reglementări.**

(6) Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea căilor de comunicație.

(7) **De la retragerea de 5,00 m de la aliniament se instituie bandă de constructibilitate cu o adâncime de maxim 35,00 m (adâncime totală de 40,00 m de la aliniament) și cu condiția respectării distanței de minim 3,00 m față de limita posterioară.**

(8) **În retragerea de 5,00 m de la aliniament se permit accesuri pe parcele, parcuri și grădini de fațadă.**

(9) **În afara “benzii de constructibilitate” se acceptă instalarea de anexe gospodărești, complementare funcțiunii de locuire, ce vor avea o suprafață de maxim 40,00 m² și o înălțime 3,00 m – și vor fi destinate pentru parcuri acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foișoare. Anexele se vor amplasa astfel încât să nu fie perceptibile din spațiul public, de preferat în spatele construcției principale/locuinței și cu respectarea retragerilor minime față de limitele laterale – min. 3,50 m.**

(10) **Pentru parcelele cu latura lungă la stradă (adâncimea parcelei este mai mică decât lățimea acesteia) pentru a deveni construibile, se recomandă următoarele operațiuni urbanistice:**

- Pentru parcelele cu adâncimea de peste 20,00 m: dezmembrare în minimum 3 loturi alăturate cu respectarea regulilor de constructibilitate prevăzute la alin. (2)
- Pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20,00 m: se recomandă comasarea cu parcela adiacentă laturii posterioare pentru a crea o bandă de constructibilitate stabilită conform alin.(7). Ulterior parcela rezultată va fi dezmembrată în minimum 3 loturi astfel încât să respecte regulile de constructibilitate prevăzute la alin. (2).

(11) **Se recomandă a se respecta parcelarea propusă conform planșelor PUZ, cu posibilitatea de realizare a unor operațiuni de comasare/ dezmembrare în baza condițiilor prevăzute în prezentul regulament și cu respectarea normelor în vigoare.**

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- Se va asigura o suprafață de **minim 30% spațiu verde amenajat**, din care cel puțin **2/3 pe sol natural**.
- **Spațiile libere din afara benzii de construibilitate** (din zona de retragere de 5,00 m de la aliniament) **și vizibile din circulațiile publice vor fi tratate precum grădini de fațadă**.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor. Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

a) Se va acorda prioritate conservării gardurilor existente, în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor

b) Împrejurimile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 2,00m și cu un soclu opac de minim 60 cm peste terenul amenajat, din beton sau zidărie, simplu sau placat cu piatră natural, partea superioară fiind transparentă realizată din panouri din elemente metalice și vor putea fi dublate de gard viu;

c) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor putea fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2,00m;

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul architectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

CAPITOLUL III – DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

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

Prin prezentul regulament se propune pentru zona reglementată

UTR LI - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI

COMPLEMENTARE, ce cuprinde următoarele **subzone funcționale**:

- **ZR - Zonă rezidențială cu locuințe individuale mici și funcțiuni complementare (comerț, servicii – cabinete medicale, farmacii, sedii ale unor companii și firme, alimentație publică, activități manufacturiere, turism, spații verzi)**
- **ZS - Zonă dotări și servicii – activități comerciale, învățământ, sănătate, spații verzi publice (parcele destinate obiectivelor de utilitate publică)**
- **T - Zonă căi de comunicație și transport**

CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZR

Zonă rezidențială cu locuințe individuale mici și funcțiuni complementare (comerț, servicii cu acces public – cabinete medicale, farmacii, alimentație publică, activități manufacturiere, turism, spații verzi)

Generalități: Caracterul zonei

Zona este caracterizată prin locuințe predominant individuale de mici dimensiuni, maxim **D+P+1+M** cu țesut tradițional sau realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare.

Prin reglementările prezentului PUZ se încearcă păstrarea specificul zonei ce este reprezentat de un parcellar tradițional, alcătuit din clădiri de locuit mici.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Locuințe individuale cu regim mic de înălțime maxim **D+P+1+M**.
- Circulație pietonală și carosabilă.
- Parcări la sol, garaje.
- Spații verzi plantate
- Grădini de incintă.
- Construcții și amenajări de echipare edilitară.
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile;
- Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă;

Se admit ca **funcțiuni complementare**:

- Servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, fără să genereze poluare;
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (biblioteci);
- Servicii și echipamente publice (poliție, poștă, cabinete medicale, farmacii);
- Sediul de firmă sau companie
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, terenuri sportive;

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe gospodărești (nu vor depăși mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției propuse și o înălțime de maxim 3,00 m la cornișa) - parcări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare, grajduri cu condiția respectării prevederilor codului civil privind amplasarea față de limitele de proprietate laterale, vederea la vecini și picătura streașinii, **dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară**

- Funcțiuni comerciale - Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub **400 m²**, comerț cu amănuntul, alimentație publică de mici dimensiuni, definite conform prevederilor *Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață comerț specializat*. Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

- Service auto, spălătorii auto, vulcanizări numai pentru parcelele care au acces la DN 12 și DJ 103B;

- Construcții de turism, agrement și loisir (Hotel * - *****, Hotel apartament * - *****, Motel * - **, Vilă ** - *****, Pensiune, Hostel, Youth Hostel), cu excepția bungalou, cabană, camping și sat de vacanță;

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Discotecă, club;
- Unități productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- Unități agro-zootehnice;
- Adăposturi pentru animale care pot afecta prin miros și zgomot zona rezidențială/abatoare;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile;
- Plaforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Comerț en-gros
- Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de **400 m²**) definite conform prevederilor *Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață*;
- Activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare fără încăperi sanitare în clădire.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

1. Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulamentului, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

a- Dimensiuni minime:

	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în subzona ZR	
	Suprafața m ²	Front m.	Suprafața m ²	Front m.
Cuplat	200	12	200	12
Izolată	200	12	200	12

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

c- Parcela trebuie să aibă acces direct dintr-un drum public.

2. O parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asocierea/ contopirea cu una din parcelele vecine.

3. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 a Ministerului Sănătății;

4. Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor pe teren;

Pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 36,00m se recomandă parcelare conform Capitolului II – punctul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici – Posibilități de parcelare.

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și punctul 2.6. Reguli de parcelare**
- Clădirile propuse în zonele cu țesut existent, se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează.
- Clădirile nou propuse vor fi retrase față de aliniament cu **5,00 m.**
- **În țesutul nou - constituit se propune bandă de constructibilitate cu o adâncime de 35,00 m de la retragerea propusă.**
- Anexele locuințelor – parcuri acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare vor fi amplasate în spatele benzii de constructibilitate, astfel încât să nu fie perceptibile din spațiul public (nu se vor poziționa la stradă).
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe de **minim 3,50m** față de cota terenului și a avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

- În cazul clădirilor cu un front la stradă și un calcan pe una din laturile laterale se va alipi de calcan și alinia la aceasta;
- Cornișele, bovindourile și balcoanele vor putea depăși alinierea cu **maxim 1,20m**

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare de **15,00 m**, măsurată de la aliniament, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei se va retrage la o distanță minim de **3,00 m**;
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim **3,00m**;
- Clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul supraetajării unei construcții existente înainte de elaborarea prezentului PUZ, la nivelul maxim reglementat de înălțime (**D+P+1E+M**):
 - se va păstra cel puțin retragerea față de limita laterală și la nivelurile superioare noi propuse (conform planșei de reglementări urbanistice);
 - se va păstra retragerea față de limita posterioară doar pe nivelurile existente, restul de niveluri se vor retrage față de limita posterioară conform planșei de reglementări urbanistice.

ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la ¼ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,00m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația accesurilor se va încadra în prevederile Anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în spații special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare pentru fiecare imobil în parte se va realiza în conformitate cu tema-program a beneficiarului, dar nu mai puțin decât prevăd reglementările stabilite prin acte normative în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor *Normativului pentru proiectarea parcajelor NP 24-2022*

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- În prezentul regulament, fiind vorba de funcțiunea dominantă de locuire individuală, s-a pus un regim de înălțime de **D+P+1E+M**, dar nu mai mare de **9,00 m la cornișă**.
- Anexele locuințelor – parări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare vor avea înălțimea **maximă de 3,00m**

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța clădirii. Se va trata unitar întreaga clădire, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale;
- Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă;
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.)

Intervenții asupra clădirilor existente

- Sunt permise lucrări de conversie și reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior și al caracterului zonei;
- Înlocuirea sau extinderea clădirilor acolo unde sunt premise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolti, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în condițiile respectării legislației specifice (L. 422/2001 sau O.G. 43/200);

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Apă potabilă

Apă pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un branșament la rețeaua existentă în zonă. În acest sens se vor extinde rețelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ.

Racordarea individuală a construcției se va realiza prin intermediul branșamentelor individuale ce vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreeate de operatorul rețelei de distribuție apă potabilă în cămine amplasate la limita de proprietate.

- Canalizare menajeră

Colectarea apelor menajere printr-un branșament la rețeaua de canalizare existentă în zonă. În acest sens se vor extinde rețelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ.

De asemenea, pot fi autorizate numai acolo unde instalarea unei rețele publice de canalizare nu se justifică din punctul de vedere al impactului asupra mediului sau din motive economice sisteme individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate.

Prin excepție de la aliniatul anterior, pentru utilizatorii persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, pot fi autorizate sistemele individuale adecvate până la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate, la care au obligația de a se racorda în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune a acestora.

- Canalizare pluvială

Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane și pot fi deversate în rețeaua de canalizare sau la nivelul solului pe spațiile verzi. Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcurile și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate.

Deversarea apelor pluviale se recomandă a se face în rețeaua de canalizare.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face printr-un branșament la rețeaua existentă. Cablurile de alimentare cu energie electrică denumite consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În **caz de imposibilitate tehnică și numai atunci**, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, firidelor de branșament electricitate și telecomunicații în locuri vizibile din circulațiile publice.

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Branșamentele trebuie pe cât posibil ascunse, în caz de imposibilitate tehnică majoră ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

- Salubritate

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și a protejării imaginii estetice a peisajului, deșeurile vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**
- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 m², suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m²;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice (din zona de retragere de 5,00 m de la aliniament) vor fi tratate precum grădini de fațadă unde nu se vor permite instalarea de panouri publicitare dar se pot amenaja cu plantații, mobilier urban, circulații pietonale, circulații ocazional carosabile și parcări;
- Se va asigura o suprafață de **minim 30% spații verzi**, din care **2/3 pe sol natural**;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accesuri, circulații pietonale, terase;
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 2,00m și cu un soclu opac de minim 60 cm peste terenul amenajat, din beton sau zidărie, simplu sau placată cu piatră natural, partea superioară fiind transparentă realizată din panouri din elemente metalice și vor putea fi dublate de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor putea fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2,00m;
- Se vor evita elementele ornamentale lucioase, sclipitoare, culorile stridente sau strălucitoare ale împrejmuirilor;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2,00 m², suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;
- Anexele gospodărești – parcuri acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare nu vor depăși mai mult de **30% din suprafața desfășurată** a construcției propuse, și o înălțime de maxim 3,00 m.

POT maxim = 30% - pentru locuire

POT maxim = 40% - pentru funcțiuni comerciale și servicii

ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

CUT maxim = 1 m² ADC / m² teren

ZS

Zonă dotări și servicii cu acces public – cabinete medicale, farmacii, activități comerciale, învățământ, sănătate, spații verzi publice (parcele destinate obiectivelor de utilitate publica)

Generalități: Caracterul zonei

Prin prezentul PUZ se propun zone destinate obiectivelor de utilitate publică - activități comerciale învățământ, sănătate, spații verzi publice (exceptând funcțiunea de locuire) cu înălțime maximă **D+P+1+M**.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante.
- Construcții administrative și birouri;
- Construcții financiar bancare;
- Construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor;
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (biblioteci);
- Servicii și echipamente publice (poliție, poștă, cabinete medicale, farmacii);
- Servicii generale, cu excepția atelierelor poluante (service auto, spălătorii auto, vulcanizări);
- Construcții învățământ;
- Construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcționale, centre psihiatrice);
- Construcții și amenajări sportive;
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;
- Construcții și amenajări de echipare edilitară;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile;
- Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă;

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni comerciale - Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub **400 m²**, comerț cu amănuntul, alimentație publică de mici dimensiuni, definite conform prevederilor *Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață comerț specializat*. Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

- Service auto, spălătorii auto, vulcanizări numai pentru parcelele care au acces la DN 12 și DJ 103B;
- Construcții de turism, agrement și loisir (Hotel * - *****, Hotel apartament * - *****, Motel * - **, Vilă ** - *****, Pensiune, Hostel, Youth Hostel), cu excepția bungalou, cabană, camping și sat de vacanță;
- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei;

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Locuire;
- Discotecă, club;
- Unități productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- Unități agro-zootehnice;
- Adăposturi pentru animale care pot afecta prin miros și zgomot zona rezidențială/abatoare;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile;
- Plaforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Comerț en-gros
- Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 400 m²) definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață;
- Activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

1. Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulamentului, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

a- Dimensiuni minime:

	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în subzona ZS	
	Suprafața m ²	Front m.	Suprafața m ²	Front m.
Cuplat	200	12	200	12
Izolat	200	12	200	12

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

c- Pracela trebuie să aibă acces direct dintr-un drum public.

2. O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asocierea/ contopirea cu una din parcelele vecine.

3. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 a Ministerului Sănătății;

4. Se va asigura însoțirea tuturor construcțiilor pe teren;

Pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 36,00m se recomandă parcelare conform Capitolului II – punctul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici – Posibilități de parcelare.

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și punctul 2.6. Reguli de parcelare**
- Clădirile propuse în zonele cu țesut existent, se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează.
- Clădirile propuse în **zonele nou - constituite**, vor fi retrase față de aliniament cu **5,00 m**.
- **În țesutul nou - constituit se propune bandă de construibilitate cu o adâncime de 35,00 m de la retragerea propusă.**
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înregistreze în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe de **minim 3,50m** față de cota terenului și a avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- În cazul clădirilor cu un front la stradă și un calcan pe una din laturile laterale se va alipi de calcan și alinia la aceasta;
- Cornișele, bovindourile și balcoanele vor putea depăși alinierea cu **maxim 1,20m**

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare de **15,00 m**, măsurată de la aliniament, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei se va retrage la o distanță minim de **3,00 m**;
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim **3,00m**;
- Clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul supraetajării unei construcții existente înainte de elaborarea prezentului PUZ, la nivelul maxim reglementat de înălțime (**D+P+1E+M**):
 - se va păstra cel puțin retragerea față de limita laterală și la nivelurile superioare noi propuse (conform planșei de reglementări urbanistice);
 - se va păstra retragerea față de limita posterioară doar pe nivelurile existente, restul de niveluri se vor retrage față de limita posterioară conform planșei de reglementări urbanistice.

ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la ¼ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi destinate activităților ce necesită lumină naturală.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația accesurilor se va încadra în prevederile Anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în spații special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare pentru fiecare imobil în parte se va realiza în conformitate cu

tema-program a beneficiarului, dar nu mai puțin decât prevăd reglementările stabilite prin acte normative în vigoare;

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor *Normativului pentru proiectarea parcajelor NP 24-2022*

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- S-a propus un regim de înălțime de **D+P+1E+M**, dar nu mai mare de **9,00 m la cornișă**.
- Anexele – parcuri acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare vor avea înălțimea **maximă de 3,00 m**

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța clădirii. Se va trata unitar întreaga clădire, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale;
- Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă;
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.)

Intervenții asupra clădirilor existente

- Sunt permise lucrări de conversie și reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior și al caracterului zonei;
- Înlocuirea sau extinderea clădirilor acolo unde sunt premise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în condițiile respectării legislației specifice (L. 422/2001 sau O.G. 43/200);

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Apă potabilă

Apă pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un branșament la rețeaua existentă în zonă. În acest sens se vor extinde rețelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ.

Racordarea individuală a construcției se va realiza prin intermediul branșamentelor individuale ce vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreeate de operatorul rețelei de distribuție apă potabilă în cămine amplasate la limita de proprietate.

- Canalizare menajeră

Colectarea apelor menajere printr-un branșament la rețeaua de canalizare existentă în zonă. În acest sens se vor extinde rețelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ.

De asemenea, pot fi autorizate numai acolo unde instalarea unei rețele publice de canalizare nu se justifică din punctul de vedere al impactului asupra mediului sau din motive economice sisteme individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate.

Prin excepție de la aliniatul anterior, pentru utilizatorii persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, pot fi autorizate sistemele individuale adecvate până la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate, la care au obligația de a se racorda în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune a acestora.

- Canalizare pluvială

Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane și pot fi deversate în rețeaua de canalizare sau la nivelul solului pe spațiile verzi. Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcurile și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate.

Deversarea apelor pluviale se recomandă a se face în rețeaua de canalizare.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face printr-un branșament la rețeaua existentă. Cablurile de alimentare cu energie electrică denumite consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În **caz de imposibilitate tehnică și numai atunci**, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, firidelor de branșament electricitate și telecomunicații în locuri vizibile din circulațiile publice.

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Branșamentele trebuie pe cât posibil ascunse, în caz de imposibilitate tehnică majoră ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

- Salubritate

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și a protejării imaginii estetice a peisajului, deșeurile vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**
- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 m², suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m²;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice (din zona de retragere de 5,00 m de la aliniament) vor fi tratate precum grădini de fațadă unde nu se vor permite instalarea de panouri publicitare dar se pot amenaja cu plantații, mobilier urban, circulații pietonale, circulații ocazional carosabile și parcări;
- Se va asigura o suprafață de **minim 30% spații verzi**, din care **2/3 pe sol natural**;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accesuri, circulații pietonale, terase;
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 2,00m și cu un soclu opac de minim 60 cm peste terenul amenajat, din beton sau zidărie, simplu sau placată cu piatră natural, partea superioară fiind transparentă realizată din panouri din elemente metalice și vor putea fi dublate de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor putea fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2,00m;
- Se vor evita elementele ornamentale lucioase, sclipitoare, culorile stridente sau strălucitoare ale împrejmuirilor;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 m², suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

POT maxim = 40%

ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

CUT maxim = 1,2 m² ADC / m² teren

T**Zonă căi de comunicație și transport**Generalități: Caracterul zonei

Zona căilor de comunicație și transport (T) oferă reglementările tehnice urbanistice și în construcții cu privire la căile de comunicații și infrastructura de circulații majoră.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**ART.1- UTILIZĂRI ADMISE**

- Parcaje
- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție și/sau de siguranță ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare
- Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesurile carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile conform legislației în vigoare

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecțiilor

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Se vor respecta prevederile specificate la capitolul II – **punctul 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În cadrul acestei subzone funcționale nu este permisă staționarea autovehiculelor

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Construcțiile vor respecta **maxim P (3,00m)** – pentru construcțiile aferente instalațiilor, echipamentelor tehnice, servicii pază.

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei,
- construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 m² și tratate peisagistic.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate
- Se va asigura o suprafață de **minim 10% spații verzi (aliniamente verzi)**

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 10%**

ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 0,1 m² ADC / m² teren**

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ DETALIAT								
U.T.R./Funcțiune	ZR - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		ZS - ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, SPAȚII VERZI		T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT		TOTAL	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	
Suprafață	284760	100%	5755	100%	39485	100%	330000	
S Construită (max)	113904	40%	2302.0	40%	3948.5	10%	120155	
S Desfășurată (max)	284760		6906		3948.5		295615	
S. Spațiu verde	pe sol	56952	20%	1151.0	20%	3950	10%	91105
	pe placa	28476	10%	575.5	10%			
S circulații/ platforme	85428	30%	1726.5	30%	31600	80%	118755	
POT max	30%		40%		10%			
CUT max	1		1.2		0.1			
RH max	D+P+1+M		D+P+1+M		P			
H max	9m		9m		3m			

suprafete raportate la ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUȘ	
SUPRAFATA INTRAVILAN	17.9	54.24%	33.0	100.00%
SUPRAFATA EXTRAVILAN	15.1	45.76%	0	0.00%
SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.	33.0	100.00%	33.0	100.00%

P.U.Z. -uri aprobate în zonă	H.C.L.	SUPRAFAȚĂ	
		ha	% - din S reglementata
P.U.Z. CHILIENI TRUP B, SECTOR 2, S.C. "DEAK PREST PROIECT" S.R.L., PR.NR.915_30/1998	101/2000	3.62	10.97%
P.U.Z. ZONA LOCUINTE CHILIENI - TRUP B, SECTOR 1, SC DEAK PREST PROIECT SRL, PR.NR.915-30/1998	101/2000	3.43	10.39%
P.U.Z. MODIFICARE PUZ CHILIENI TRUP B SECTOR 1, S.C. "JOO PROIECT" S.R.L., PR.NR.4/2000	101/2000	0.27	0.82%
P.U.Z. CHILIENI TRUP B SECTOR 3, DOMAHIDI ILDIKO BIA, PR.NR.197-30/2003	157/2003	1.5	4.55%
P.U.Z. COMPLEX DE PRODUCTIE SI PRESTARI SERVICII, B.I.A, DOMAHIDI ILDIKO, PR.NR.125/2003	186/2003	0.4	
P.U.Z. SERVICII - PRELUCRARE PIATRA CHILIENI, B.I.A. BERECZK ELENA, PR.NR.32/2004	173/2004	0.45	
P.U.Z. PRESTARI SERVICII 3, B.I.A. BERECZK ELENA, PR.NR.605/2006	169/2006	0.72	
P.U.Z. PRESTARI SERVICII CHILIENI, B.I.A. BERECZK ELENA, PR.NR.519/2006	189/2006	1.32	
P.U.Z. ZONA DE LOCUIT "ALSO-MART", B.I.A. ELENA BERECZK, PR.NR.616/2006	240/2006	0.47	
P.U.Z. EXTINDERE SECTOR 2 CHILIENI, ELENA BERECZK BIA, PR.NR.714/2007	227/2007	1.7	
P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA CHILIENI -SECTOR 4, B.I.A. SERBAN MONICA, PR.NR.1205/2012	23/2015	1.5	4.55%
P.U.Z. ZONA LOCUINTE, B.I.A. SERBAN MONICA, PR.NR.11711/2017	155/2019	1	3.03%
P.U.Z. ZONA LOCUINTE SI SERVICII, B.I.A. BERECZK ELENA, PR.NR.316/2018,	275/2019	5.98	
P.U.Z. LOTIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE, B.I.A. SERBAN MONICA, PR.NR.1909/2019	2021	1.89	5.73%
documentatiile cu rosu se afla in afara zonei reglementate			

Întocmit,
master urbanist-peisagist Răscol Mihail Cristian

