

Nr. proiect

47115/04.09.2020

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

PUZ „DRUM OCOLITOR” Municipiul Sfântu Gheorghe

## VOLUMUL 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Beneficiar:

MUNICIPIUL SFÂNTUL GHEORGHE

Proiectant:

**SC TOTAL BUSINESS LAND SRL**

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

Şef proiect:

Master Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian



# TOTAL BUSINESS LAND

## CUPRINS

<b>CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>2</b>
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 .....	3
1.5. Condiții de aplicare .....	4
1.6. Derogări de la prevederile regulamentului .....	4
<b>CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....</b>	<b>4</b>
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit .....	4
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 acceselor obligatorii.....	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	6
2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici .....	7
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....	7
<b>CAPITOLUL III – DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....</b>	<b>9</b>
Zonă_ZM – Zonă mixtă, locuințe colective și servicii .....	9
Zonă SV – Spații verzi publice și de protecție a infrastructurii.....	15
Zonă CT – Căi comunicație si transport.....	17
Zonă CTEX – Căi comunicație si transport în extravilan .....	20

## 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 acestora.
- *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, 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. 254/2022 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a altor acte normative*
- *Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;*
- *Ordonanța de Urgență nr. 57/3.07.2019 privind Codul administrativ;*
- *Legea nr.33/1994 privind expropriere 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;*
- *Ordonanța de Urgență nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului;*
- *Legea nr. 138/27.04.2004 (republicată) privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Legea nr.213/1998 privind bunurile de proprietate publică, înlocuit parțial de Codul administrative 2019 și Codul Civil din 2009;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.*

### **1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „DRUM OCOLITOR” se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră întreruptă în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- la nord - podul peste râul Olt
- la sud - terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice în apropierea UAT Comuna Ilienii
- la vest - râul Olt, racordare la DN 12, DN 13 E și drumul de centură
- 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.

### **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. Toate construcțiile noi care nu au fost deja reglementate de P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri elaborate anterior pe aceste terenuri dar și pe întreaga arie reglementată prin acest P.U.Z. vor respecta cea mai restrictivă regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul General de Urbanism.

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 roșie punctată 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 anterior, conform legii în vigoare.

### **1.6. Derogări de la prevederile regulamentului**

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări, aliniere, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.

Derogarea este posibilă cu avizul Comisiei de Urbanism în baza referatului Direcției de Urbanism din cadrul Consiliului Local Sfântu Gheorghe.

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

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

Suprafața de teren care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de **91,53 ha** și este alcătuită din mai multe imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extravilanul/ intravilanul Mun. Sfântu Gheorghe, conform Certificatului de Urbanism nr. 536/05.11.2019.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

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.

**Zona verde se va amenaja în procent de minim 30%, din care 2/3 pe sol natural.**

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 românești, 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 la 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 propuse în zonele nou-constituite, vor fi retrase față de aliniamentul „drumului ocolitor” propus prin prezentul PUZ cu cel puțin 10,00 m, prin respectarea coerenței și caracterul fronturilor stradale (fac excepție zonele cu clădiri existente).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de circulațiile carosabile, conform planului de reglementări urbanistice.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- Terasele/ balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m.
- În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
- Bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Construcțiile subterane vor putea fi amplasate și pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.



### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea excutării 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 (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc).
- Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m.

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.

### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, altele decât „drumul ocolitor”, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor respectându-se normativul P118-99.

Având în vedere profilul drumului și viteza de proiectare propusă, pe întreg traseul „drumului ocolitor” propus prin prezentul PUZ, nu se admit posibilități de accesuri directe sau prin servitute, atât carosabile cât și pietonale.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinte. Soluția finală de parcare se va realiza la faza de autorizare a construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

### **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.

Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcările 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, gaze și telefonie.

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

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua publică.

Evacuarea apelor pluviale se va face în rețeaua de canalizare, dar nu înainte de a trece apele pluviale de pe platformele carosabile printr-un separator de grăsimi.

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 de pe parcelele private 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. Se va avea în vedere montarea de coșuri de gunoi pentru precollectarea deșeurilor stradale urbane. Acestea vor fi colectate și transportate de serviciul de salubritate afla în subordinea primăriei.

## **2.6. Reguli cu privire la 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”.

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.

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

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 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 accese.

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor 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) Gardurile spre stradă vor putea fi transparente, vor putea avea înălțimea de maxim 1,80m, gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din materiale ce permit vizibilitatea și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor putea avea înălțimea minimă de 2m.

Porțile împrejuririlor situate în aliniamentul străzilor și drumurilor, altele decât „drumul ocolitor”, se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul architectural al împrejuririlor 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 parametrii conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Prin prezentul regulament se propun pentru zona reglementată un număr de **3 UTR-uri**, ce cuprind următoarele **zone funcționale**:

#### **UTR ZC1 – CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT – DRUM OCOLITOR**

- Zonă funcțională ZM – Zonă mixtă, locuințe colective și servicii
- Zonă funcțională SV – Spații verzi publice și de protecție a infrastructurii
- Zonă funcțională CT – Căi de comunicare si transport

#### **UTR ZC2 – CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT – DRUM OCOLITOR**

- Zonă funcțională CT – Căi de comunicare si transport

#### **UTR ZC3 – CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT – DRUM OCOLITOR**

- Zonă funcțională SV – Spații verzi publice și de protecție a infrastructurii
- Zonă funcțională CT – Căi de comunicare si transport

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

### Zonă ZM – Zonă mixtă, locuințe colective și servicii

#### Generalități: Caracterul zonei

Zona funcțională se situează în **UTR ZC1** și este caracterizată prin locuințe predominant colective înalte cu mai mult de 3 niveluri și funcțiuni complementare – instituțiilor, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, sănătate, învățământ, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere.

#### Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe colective (blocuri) ce pot cuprinde la parter servicii de interes general, comerț, alimentație publică.

#### Funcțiuni complementare:

- Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- Activități conexe de dimensiuni mici (comerț, alimentație publică, grădiniță, învățământ, dispensar, policlinică, sală fitness)
- Spații verzi și de agrement, locuri de joacă pentru copii.

## 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 colective cu regim mare de înălțime
- Servicii, instituții și echipamente publice
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- Servicii sociale, colective și personale
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- Instituții de învățământ – grădinițe, școli publice sau private
- Sănătate
- Lăcașuri de cult
- Comerț cu amănuntul
- Activități manufacturiere
- Depozitare mic-gros
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- Sport și recreere în spații acoperite

- 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

#### ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit ca funcțiuni complementare:

- parcări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare, cu condiția respectării prevederilor codului civil privind amplasarea față de limitele de proprietate, vederea la vecini și picătura streșinii, și să se înscrie zonei din punct de vedere stilistic.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC

#### 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/abatoare
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Curățătorii / spălătorii chimice;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț en-gros;
- Depozitare en-gros;
- Depozite en-gros/de substranțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile;
- Plaforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

1. Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulamentului, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  - a- Parcela trebuie să aibă acces direct dintr-un drum public
  - b- Suprafața minimă a parcelei să fie de **1500 mp**
  - c- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
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;

### 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**
- Clădirile noi vor fi retrase față de aliniamentul la străzile propuse cu cel puțin 10,00 m.
- 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;
- Cornișele, bovindourile și balcoanele pot ieși din aliniere 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 dispune numai în regim izolat pe parcelă;
- Clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă;

### 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;

### ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.50m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice rebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul şi configuraţia acceselor se va încadra în prevederile Anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilităţi de deplasare.
- Elementele geometrice ale intersecţiilor propuse pe zona studiată se vor dimensiona în conformitate cu AND 600 “ Normativ pentru amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice” iar semnalizarea rutieră se va face în conformitate cu STAS 1848- 1/7.

#### ART.9- STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în spaţii special amenajate, deci în afara circulaţiilor publice;
- Calculul capacităţii de parcare pentru fiecare imobil în parte se va realiza în conformitate cu tema-program a beneficiarului, dar nu mai puţin decât prevăd reglementările stabilite prin acte normative în vigoare;
- Necesarul locurilor de parcare şi garare se va asigura , în incintă, în funcţie de soluţia proiectului de arhitectură la faza de autorizare a construcţiei

#### ART.10- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- S-a propus un regim de înălţime minim de **S+P+3E** şi maxim **S+P+6E**, dar nu mai mare de **24 m la cornişă**.

#### ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

#### ART.12- CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

- Apă potabilă

Apa pentru consum potabil şi igienico-sanitar va fi asigurată de la un bransament la reţeaua existentă în zonă. În acest sens se vor extinde reţelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ.

Racordarea individuală a construcţiei se va realiza prin intermediul bransamentelor individuale

ce vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreate 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.

- 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, parcarile 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 denstinate 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 în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament electricitate și telecomunicații pe fațadele principale.

- 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 2mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice 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 accese, 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 maxim 1,80m și cu un soclu de maxim 60cm din beton simplu sau mozaicat dublat sau nu de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00m;
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### 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 2mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

pentru regim de înălțime S+P+6E:

- **POT max = 40%** (pentru regim de înălțime S+P+6E)

## 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;

pentru regim de înălțime minim S+P+3E și maxim S+P+6E:

- **CUT max = 2,8 mp. ADC / mp teren**

### Zonă SV – Spații verzi publice și de protecție a infrastructurii

#### Generalități: Caracterul zonei

Zona cuprinde spațiile plantate de protecție față de „Drumul Ocolitor”, compuse din aliniamente, scuaruri, fâșii plantate, dar și spații plantate cu rol de agrement (promenadă, pietonal, piste de biciclete/role, etc)

Zona funcțională se situează în **UTR ZC1, UTR ZC3**

#### Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de spații verzi de tip perdele de protecție față de infrastructura rutieră

#### Funcțiuni complementare:

- Spații verzi de agrement: promenadă, pietonale, piste de biciclete / role / segway, etc.

## SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- Spații plantate
- Circulații pietonale pentru întreținerea spațiilor plantate
- Spații de promenadă
- Piste de biciclete, role, segway, etc

### ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru spațiile verzi publice cu acces nelimitat (scuaruri, fâșii plantate, plantații promenade pietonale) sunt admise:

- mobilier urban, amenajări pentru loc și joacă
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc, sport cu condiția să nu afecteze vizibilitatea din ampriza drumurilor publice și să fie retrase cu 10m din ampriza „Drumului Ocolitor”.

### ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru spațiile de protecție a infrastructurii denumită conform planșei de reglementări “Zonă restricție accese” se interzic orice amenajări care să atragă vizitatori, orice intervenții care contravin normelor în vigoare.

Se interzice tăierea arborilor fără acordul/avizul autorității locale abilitate.

## 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
- Se vor retrage cu minim 10m față de ampriza „Drumului Ocolitor”

### 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 ACCESE

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Nu se acceptă accesuri carosabile direct în „Drumul Ocolitor” de pe parcelele adiacente.

### ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În cadrul acestei zone funcționale nu este permisă staționarea autovehiculelor.

### ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Construcțiile vor respecta maxim P – pentru construcțiile aferente instalațiilor, echipamentelor, servicii pază și îngrijire spații verzi.

### 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**
- Se va avea în vedere montarea de coșuri de gunoi pentru pre colectarea deșeurilor stradale urbane. Acestea vor fi colectate și transportate de serviciul de salubritate afla în subordinea primăriei

#### ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate
- Pentru spații plantate de protecție față de infrastructura tehnică se propun spații verzi cu rol de reducere a poluării cu noxe

#### 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)

- Pentru spațiile verzi publice cu acces nelimitat: scuaruri, fâșii plantate, plantații promenade pietonale:

**POT maxim = 10%** cf. legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

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

- Pentru spațiile verzi publice cu acces nelimitat: scuaruri, fâșii plantate, plantații promenade pietonale:

**CUT maxim = 0,1 ADC / mp teren**

### **Zonă CT – Căi comunicație si transport**

#### Generalități: Caracterul zonei

Zona căilor de comunicație și transport aferentă „Drumului Ocolitor” oferă reglementările tehnice urbanistice și în construcții cu privire la căile de comunicații și infrastructura de circulații majoră, specifice acestui tip de drum (categoria a III-a).

Zona funcțională se situează în **UTR ZC1, UTR ZC2, UTR ZC3**

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

- Circulații carosabile, pietonale, piste de bicicletă
- 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 acceselor 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. Accesele 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 (SUPRAFEȚE, 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 ACCESE

- Se vor respecta prevederile specificate la capitolul II – **punctul 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.
- Elementele geometrice ale intersecțiilor propuse pe zona studiată se vor dimensiona în conformitate cu AND 600 “ Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice” iar semnalizarea rutieră se va face în conformitate cu STAS 1848- 1/7.

- Nu se acceptă accesuri carosabile direct în „Drumul Ocolitor” de pe parcelele adiacente.
- 

#### ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În cadrul acestei subzone funcționale nu este permisă staționarea autovehiculelor

#### ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Construcțiile vor respecta regimul de înălțime maxim **P** – 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**
- Se va avea în vedere montarea de coșuri de gunoi pentru pre colectarea deșeurilor stradale urbane. Acestea vor fi colectate și transportate de serviciul de salubritate afla în subordinea primăriei

#### 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 mp și tratate peisagistic.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate

#### 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 mp. ADC / mp teren**



## Zonă CTEX – Căi comunicație si transport în extravilan

### Generalități: Caracterul zonei

- Zona situată în extravilan aferentă lucrărilor de infrastructură tehnică de circulații – „Drumul Ocolitor”. Sunt admise lucrări precum: circulații carosabile, pietonale, piste de bicicletă, spații verzi.

### **RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE**

- Se recomandă interzicerea în mod provizoriu a realizării oricăror construcții definitive până la aprobare P.U.Z.

## SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

- Circulații carosabile, pietonale, piste de bicicletă
- 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 acceselor 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. Accesele 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 (SUPRAFEȚE, 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 ACCESE

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

### ART.9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În cadrul acestei subzone funcționale nu este permisă staționarea autovehiculelor

### ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### 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 mp și tratate peisagistic.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate

### 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)

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

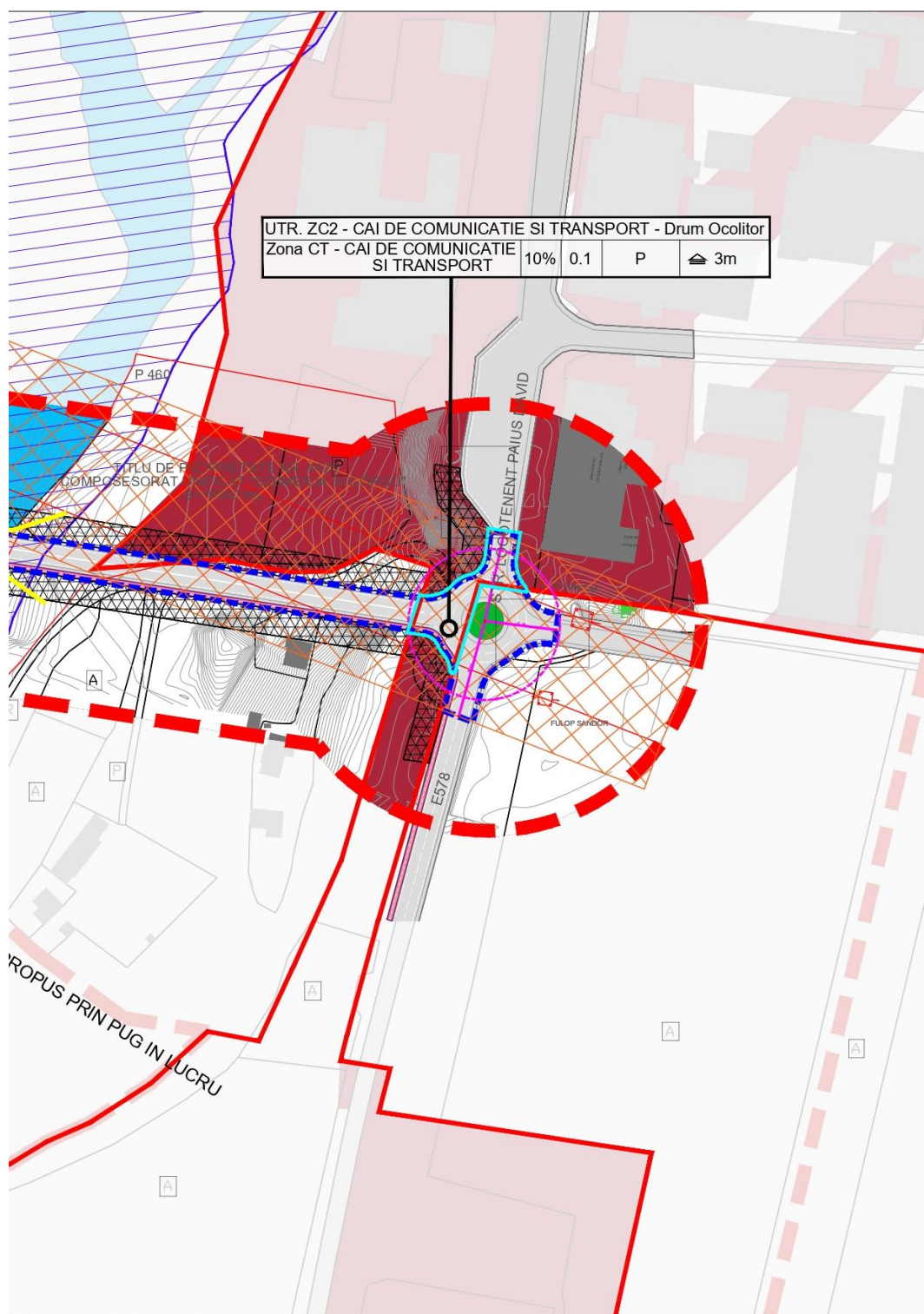


întocmit,  
master urbanist-peisagist Răscol Mihail Cristian

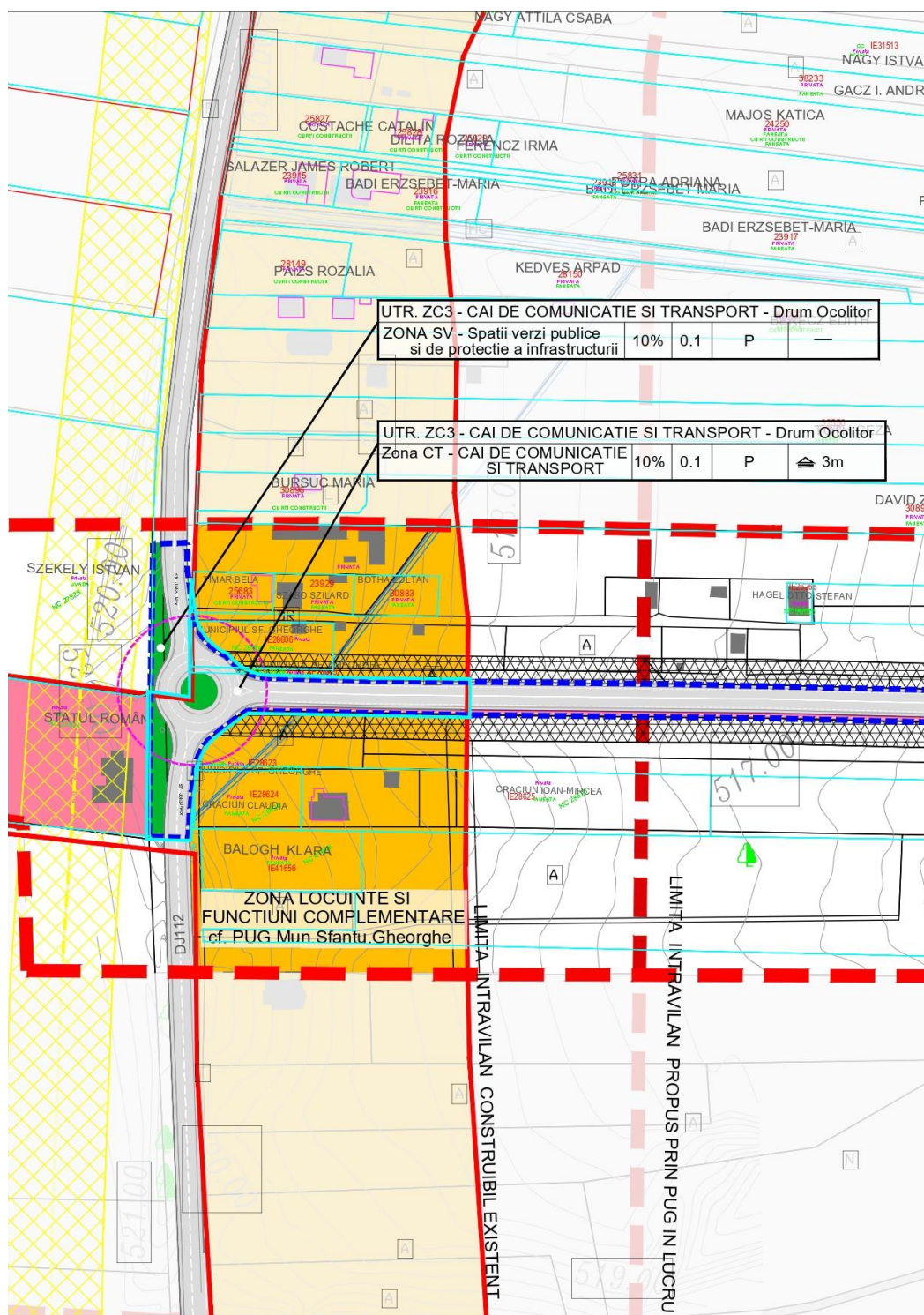


UTR ZC1





UTR ZC2



UTR ZC3