

## VOLUMUL II

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI DTAC PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN IMOBIL INDUSTRIAL ÎN CLĂDIRE MIXTĂ

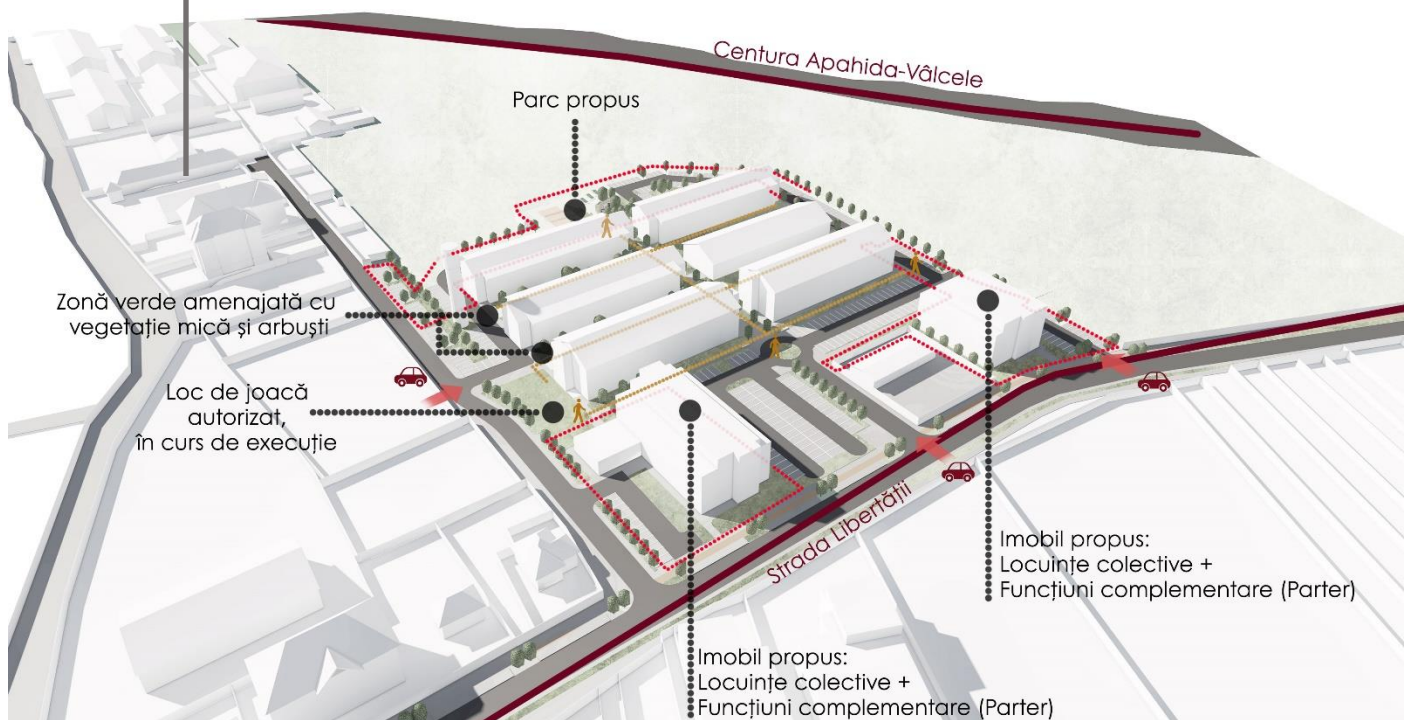
Strada Libertății, nr. 321, comuna Apahida, sat Apahida, județul Cluj  
**2024**

**Beneficiar :**

PHOENIX RESIDENCE DEVELOPMENT S.R.L.  
ȘI POP ROZALIA

**Proiectant :** S.C. FORMA 9 STUDIO ARHITECTURĂ & DESIGN S.R.L.

**Reprezentant :** arh. Teodora Popa





# FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI DTAC PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE,  
AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE LA  
UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE, EXTINDERE,  
SUPRAETAJARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN IMOBIL  
INDUSTRIAL ÎN CLĂDIRE MIXTĂ**

NUMĂRUL VOLUMULUI

**II**

DENUMIREA  
VOLUMULUI

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

DENUMIREA  
BENEFICIARULUI

**PHOENIX RESIDENCE DEVELOPMENT SRL  
ȘI POP ROZALIA**

DENUMIREA  
PROIECTANTULUI

**FORMA 9 STUDIO ARHITECTURĂ & DESIGN S.R.L.**  
arch. Teodora Popa

DATA PREDĂRII

aprilie 2024





# CUPRINS

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>1</b>
ARTICOLUL 1: ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)	1
ARTICOLUL 2: BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	1
ARTICOLUL 3: DOMENIUL DE APLICARE	2
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR</b>	<b>4</b>
ARTICOLUL 4: REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	4
ARTICOLUL 5: REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	5
ARTICOLUL 6: REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	5
ARTICOLUL 7: REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	6
ARTICOLUL 8: REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	6
ARTICOLUL 9: REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	7
ARTICOLUL 10: REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	8
<b>III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ</b>	<b>10</b>
ARTICOLUL 11: UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	10
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>11</b>
LC- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	12
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	12
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	12
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	13
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	16
VA – ZONĂ VERDE CU ROL DE AGREMENT ȘI SPORT	17
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	17
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	17
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	17
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	19
TE – ZONĂ ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	20
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	20
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	20
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	20
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	21
CCR – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PARCAJE	22
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	22
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	22
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	23
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	24
<b>V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b>	<b>25</b>

Întocmit,  
**arh. Teodora Popa**



## I. DISPOZIȚII GENERALE

### ARTICOLUL 1: ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)

(1) Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.Z. referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(2) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată prin prezenta documentație, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, în vederea îmbunătățirii calității vieții și dezvoltarea echilibrată a localităților, în interesul general al tuturor membrilor comunității.

(4) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, a Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### Intrarea în vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea de către Consiliul Local Apahida.

(2) Prezentul regulament completează Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Apahida.

#### Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

(2) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

### ARTICOLUL 2: BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1) La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale din care face parte zona studiată, și în regulamentele locale de urbanism aferente planurilor urbanistice generale aprobate, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Codul Civil.

(2) Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

(3) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ).

### **ARTICOLUL 3: DOMENIUL DE APLICARE**

(1) Prezentul Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri din zona reglementată prin prezentul PUZ.

(2) Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reguli aplicabile atât la nivelul unității administrativ teritoriale, per ansamblul ei, cât și la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condițiile și limitele dreptului de construibilitate.

(3) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(4) Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și atunci când este cazul, a eventualelor Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD).

(5) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic



Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### ARTICOLUL 4: REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Anterior emiterii autorizației de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Destinația acestor terenuri se reprezintă în partea desenată a Planului Urbanistic Zonal.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității este permisă cu avizul organelor administrației publice de specialitate și respectând prevederile Legii nr. 46/2008 – Codul Silvic al României. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Terenurile cu resurse ale subsolului se reprezintă în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIU sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic Zonal.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor, cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, precum și cele prevăzute în prezentul Plan Urbanistic Zonal. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor. Aceste resurse de apă sunt puse în evidență în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIU sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic Zonal.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului, este interzisă în zone naturale protejate.
- (7) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de

patrimoniul cultural construit de interes local, declarate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, precum și ale altor autorități și delimitate conform legii, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ și zonale potrivit legii; după caz, autorizarea executării lucrărilor de construire se va face doar după obținerea de către solicitant a certificatelor de descărcare de sarcină arheologică, respectiv după declassarea monumentului istoric protejat. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice de importanță națională, se face cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor în condițiile stabilite prin prevederile legale. Zonele construite protejate se prezintă în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

#### **ARTICOLUL 5: REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire sau amenajare în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile etc.), cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora și a celor prevăzute în prezentul plan urbanistic zonal, este interzisă. Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUZ.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția lucrărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUZ.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construire, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau de lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare, se reprezintă în planșele de echipare tehnico-edilitară ale PUZ. Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.

#### **ARTICOLUL 6: REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Orientarea față de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996).

##### **Amplasarea față de drumurile publice**

(1) În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale și ale autorităților competente potrivit legii:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice,

electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de construire, cu alte funcțiuni decât cele menționate mai sus, este permisă cu avizul autorităților competente.

#### **Amplasarea față de aliniament**

(1) În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care Planul Urbanistic Zonal prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

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

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

### **ARTICOLUL 7: REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

#### **Accesuri carosabile**

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

#### **Accesuri pietonale**

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

### **ARTICOLUL 8: REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente**

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

(2) Pentru toate categoriile de construcții se pot obține derogări de la alineatul de mai sus, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

#### **Realizarea de rețele edilitare**

(1) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar, conform legislației în vigoare la momentul obținerii Autorizației de construire.

## **ARTICOLUL 9: REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

### **Parcelarea**

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă condițiile specificate în fiecare unitate funcțională.

### **Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii.
- (3) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (4) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.
- (5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a 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 la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

### **Înălțimea construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea unui subsol.
- (3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.
- (4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.
- (5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul.
- (6) Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt

retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la minim două fațade ale clădirii, cu minim 1.5m.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; (HG 525/1996, Art. 32).

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. – depreciază valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă; (HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

## **ARTICOLUL 10: REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Parcaje**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale / a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate în condițiile alin. (a) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

### **Spații verzi**

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații

sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

### **Împrejmuiri**

(1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.

(3) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 11: UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

(1) Zonificarea funcțională propusă prin planurile urbanistice existente, realizată în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu, a fost respectată și detaliată prin PUZ-ul actual și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

(2) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(3) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

(4) Destinația stabilită pentru zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este următoarea:

- **Lc- Locuințe colective și funcțiuni complementare**
- **Va – Zonă verde cu rol de agrement și sport**
- **TE – Zonă echipamente tehnico-edilitare**
- **Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și parcaje**



## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei studiate se propun următoarele zone funcționale:

- **Lc- Locuințe colective și funcțiuni complementare**
- **Va – Zonă verde cu rol de agrement și sport**
- **TE – Zonă echipamente tehnico-edilitare**
- **Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și parcaje**

### STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Unitatea teritorială de referință face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

<b>SECȚIUNEA I</b>	<b>CARACTERUL ZONEI</b>
ARTICOLUL 1	Condiționări GENERALE
ARTICOLUL 2	Servituți
<b>SECȚIUNEA II</b>	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
ARTICOLUL 3	Utilizări admise
ARTICOLUL 4	Utilizări admise CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 5	Utilizări interzise
<b>SECȚIUNEA III</b>	<b>CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR</b>
ARTICOLUL 6	Caracteristici ale parcelelor
ARTICOLUL 7	Amplasarea clădirilor față de aliniament
ARTICOLUL 8	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
ARTICOLUL 9	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
ARTICOLUL 10	Condiții de acces și circulații
ARTICOLUL 11	Staționarea autovehiculelor
ARTICOLUL 12	Înălțimea maximă a clădirilor
ARTICOLUL 13	Aspectul exterior al clădirilor
ARTICOLUL 14	Condiții de echipare edilitară
ARTICOLUL 15	Spații verzi
ARTICOLUL 16	Împrejmuiri
<b>SECȚIUNEA IV</b>	<b>POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR</b>
ARTICOLUL 17	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI
ARTICOLUL 18	COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

## Lc- Locuințe colective și funcțiuni complementare

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona din imediata vecinătate este la momentul actual dezvoltată , având conturat un caracter rezidențial pe latura de vest a Străzii Libertății, și are o accesibilitate crescută datorită proximității drumului național DN1C, spre care se face legătura prin intermediul Străzii Libertății. Imediata vecinătate este preponderent construită, existând la momentul actual imobile de locuințe colective și un restaurant. Spre sud , precum și vest, se observă o puternică tendință de orientare spre funcțiunea de locuințe colective.

### ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic Zonal, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

### ARTICOLUL 2: SERVITUȚI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective;
- Funcțiunea de locuire este permisă doar la nivelurile supraterane: parter, mansarda, etaj. Demisolul și subsolul pot avea doar funcțiuni de spații tehnice/ garaje/ depozitare.

### ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni complementare, compatibile cu locuirea: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale (inclusiv ateliere de reparații, servicii piese mici), servicii manufacturiere nepoluante, servicii medicale ambulatorii, spații pentru educație, alimentație publică în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi, cu următoarele condiții:
  - atât accesul publicului, cât și accesurile de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să fie separate de accesul locuințelor;
  - să nu fie generatoare de poluare de orice tip (fonică, luminoasă, etc) pentru apartamentele învecinate.
- Se admite extinderea și mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului

prevăzute de prezentul regulament.

#### **ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la Articolele 3 și 4.
- Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă;
- Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;
- Funcțiuni de creștere a animalelor;
- Locuințe unifamiliale amplasate izolat, cuplat sau înșiruit pe parcelă;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

#### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

##### **ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 2000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 20 metri;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

##### **ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta retragerile față de aliniament de pe planșa de **Reglementări urbanistice-Zonificare**, astfel:

- Construcțiile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament , la frontul de pe Strada Libertății;
- Construcțiile se vor retrage cu 4 metri față de aliniament, la fronturile de pe străzile secundare-drumul public de pe latura de sud;
- În cazul identificării unei reguli de retragere de la aliniament a construcțiilor învecinate, toate construcțiile noi vor respecta regula de aliniere impusă de construcțiile existente;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

##### **ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

Se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare de pe planșa de **Reglementări urbanistice-Zonificare**, astfel:

- Față de limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage cu minim 3 metri;
- Față de limitele laterale se va respecta o retragere de jumătate din înălțimea construcției măsurată la streșina sau cornișa ultimului nivel întreg(neretras), în cazurile în care pe parcela învecinată există construcții care au încăperi de locuit orientate spre noile imobile propuse, iar distanța între imobilele existente și cele propuse este mai mică decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, măsurată la ultimul nivel întreg( neretras).
- În cazul identificării unei reguli de retragere de la limitele laterale a construcțiilor învecinate, toate construcțiile noi vor respecta regula de aliniere impusă de construcțiile existente;
- Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim 6 metri.

##### **ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6 metri;

- Se admit excepții în situația în care construcțiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate și în conformitate cu prevederile privind apărarea împotriva incendiilor.

#### **ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII**

- Autorizarea construcțiilor se va face doar în următoarele condiții:
  - Exista posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției, sau se prezintă dovada unui drum de servitute care asigură conexiunea parcelei la un drum public.
  - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
  - În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accesuri pietonale se înțelege totalitatea căilor de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi; trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesurile la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și preluarea lor în mod controlat;
- Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesurile și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare;
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dimensionat conform HGR 525/1996 dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

#### **ARTICOLUL 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; În cazul în care nu se pot asigura parcările în interiorul parcelei, se va face dovada asigurării acestora la o distanță de maxim 250m de construcțiile noi;

- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule mici va fi de 2,2 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Parcările vor respecta o distanță de minim 5.00 metri față de ferestrele camerelor de locuit;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona astfel:
  - Pentru unitățile locative cu Suprafața utilă mai mică decât 100mp, se vor asigura 1.5 locuri de parcare/unitate locativă;
  - Pentru unitățile locative cu Suprafața utilă mai mare sau egală decât 100mp, se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă;
  - Pentru funcțiunile complementare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere nepoluante, servicii medicale ambulatorii, spații pentru educație, alimentație publică, se va asigura câte un loc de parcare la fiecare 80 mp Suprafață utilă, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare;
- Pentru toate construcțiile, se recomandă ca minim 10% dintre locurile de parcare să fie prevăzute cu stații de încărcare electrică pentru mașini mici.

#### **ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane: subsol + parter + 3 etaje + etaj retras/mansardă **(S+P+3+R/M)**.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt al ultimului nivel întreg(neretras), nu va depăși 15 metri;
- Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă/etaj retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

#### **ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban;
- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- Culorile vor fi pastelate, desaturate, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

#### **ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:
  - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă și de energie electrică.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
- Realizarea rețelelor edilitare:
  - Asigurarea cu utilități ale obiectivelor, respectiv extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, completarea infrastructurilor tehnico-edilitare inclusiv amenajarea de drumuri private conform prevederilor legale, se va face pe cheltuiala beneficiarului și se va autoriza înainte sau odată cu autorizarea construcțiilor;
  - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;
  - În vederea asigurării calității mediului construit din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din

sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

- Apele pluviale:
  - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
  - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;
- În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau un spațiu interior; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea platformei va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m.

#### **ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI**

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 25 % din suprafața parcelei; se consideră spațiu verde și acoperișurile înierbate care sunt amenajate și oferă acces tuturor utilizatorilor imobilului;
- Se va planta minim un arbore la fiecare 50 mp de spațiu verde;
- Se va asigura un minim necesar de 10mp spații verzi/unitate locativă, amenajat pe parcelă sau la maxim 250 mp de construcție;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi.

#### **ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI**

- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei și se recomandă să fie retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Este permisă amplasarea unei construcții de gabarite mici în ansamblul împrejmuirii, cu rol de securitate;
- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.70m, vor avea un soclu opac de maxim 0.60m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu, sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2.00m;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- POT maxim = 45%

#### **ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- CUT maxim = 1.8

## **Va – Zonă verde cu rol de agrement și sport**

### **SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

#### **ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 2: SERVITUȚI**

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE**

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Circulații pietonale și carosabile (dacă este imperativ);
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise; terenuri de sport;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Zona amenajate pentru petrecerea timpului liber;
- Grupuri sanitare spații pentru administrare și întreținere.

#### **ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

#### **ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări.

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15 m.
  - În cazul locurilor de joacă pentru copii, suprafața minimă a parcelei este de 250 mp.

#### **ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII**

- Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor, sau pentru situații în care deservește o parcelă care nu beneficiază de alt acces auto. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### **ARTICOLUL 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor.

#### **ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime maxim admis a clădirilor temporare va fi de maxim un nivel suprateran. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 metri. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 12,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;

#### **ARTICOLUL 13: 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; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră ș.a.; Se interzice utilizarea inoxului, baluștriilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri.
- Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

#### **ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- În vecinătatea terenurilor de sport și a spațiilor de joacă pentru copii vor fi prevăzute surse de apă potabilă.

#### **ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI**

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 75% din suprafața totală a parcelei.
- Se vor planta specii indigene de arbori și pomi.



#### **ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile nu sunt recomandate, eventual cele din gard viu.
- Dacă din motive de securitate este necesară realizarea de împrejmuiri, acestea se vor executa din materiale naturale: lemn, piatră, vegetație și vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm. De asemenea, vor fi dublate cu gard viu.

#### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR**

##### **ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- POT maxim = 10%

##### **ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- CUT maxim = 0,1

## **TE – Zonă echipamente tehnico-edilitare**

### **SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

#### **ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 2: SERVITUȚI**

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE**

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare și activități conexe – administrative, sociale, etc;
- Amenajări exterioare;
- Împrejmuiri;
- Circulații / platforme carosabile și pietonale.

#### **ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări.

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face respectând legislația în vigoare referitor la razele de protecție sanitară.

#### **ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform destinației construcției.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

#### **ARTICOLUL 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **ARTICOLUL 13: 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;
- Se recomandă plantarea unei bariere de vegetație pentru izolarea vizuală a obiectivelor edilitare.

#### **ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

#### **ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI**

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- POT maxim = 60%

#### **ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- CUT maxim = 1

## Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și parcaje

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

#### ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 2: SERVITUȚI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

- Circulații rutiere și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, lucrări de sistematizare verticală, poduri, pasaje, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră;
- Parcaje organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau într-o formă compactă;
- Circulații pietonale;
- Pistă de biciclete;
- Rigole;
- Rețele edilitare și bransamente: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;
- Spații verzi;
- Accesuri spre parcele riverane;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Stații de transport în comun;
- Mobilier urban.

#### ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a tramei stradale;
- Se interzic orice construcții amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea străzilor sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII**

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Se vor amenaja parcaje în lungul căilor de comunicație rutieră sau în formă compactă unde este posibil;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule este de 2.20 x 5.00m;
- Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

#### **ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,0 metri.

#### **ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- **Mobilier urban (stații de autobuz, coșuri de gunoi, bănci, locuri de joacă pentru copii, etc.)**
  - Pentru confecționarea mobilierului urban se vor folosi materiale naturale: lemn, piatră, metal, elemente ceramice. Este interzisă utilizarea de materiale sintetice: membrane bituminoase, etc. ;
  - Elementele din lemn vor fi tratate cu ulei, băițuite sau vopsite în următoarele culori: natur, alb, albastru, maro, gri, verde;
- **Pavimente**
  - Principalele căi de circulație rutieră vor avea îmbrăcăminte de asfalt sau pavaje de beton.

#### **ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- În interiorul zonei căilor de comunicație rutieră pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune;
- În cazul drumului național rețelele edilitare vor fi amplasate în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului, conform legislației în vigoare.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulații și conduse spre emisari sau canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile sau parcelele învecinate.

#### **ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI**

- În lungul căilor de circulații vor fi amenajate zone verzi, unde este posibil;

#### **ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI**

- Se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, vegetație;

- Împrejmuirile vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm.

#### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR**

##### **ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- **POT = 2%**

##### **ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- **CUT = 0.05**

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul zonei studiate se propun următoarele unități funcționale:

- **Lc- Locuințe colective și funcțiuni complementare**
- **Va – Zonă verde cu rol de agrement și sport**
- **TE – Zonă echipamente tehnico-edilitare**
- **Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și parcaje**

Unitățile teritoriale de referință de mai sus sunt ilustrate grafic în partea desenată a documentației atașată, în cadrul planșei **3.Reglementări urbanistice- Zonificare**.

Întocmit,  
**Arh. Teodora Popa**

