

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## BORDEROU

I. DISPOZITII GENERALE .....	3
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ .....	4
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit .....	4
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și PROTEJAREA interesului public .....	5
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR .....	8
REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....	8
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	11
Reguli cu privire la echiparea TEHNICO-edilitară .....	13
Reguli cu privire la amplasarea DE PARCAJE, spații verzi și împrejurimi .....	13
DISPOZIȚII FINALE .....	14
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN .....	16
L/Li// ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE .....	17
SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională .....	17
SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor .....	18
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	22
M // ZONĂ MIXTĂ .....	23
SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională .....	23
SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor .....	24
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	28
V // ZONĂ DE SPAȚII VERZI .....	29
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	29
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR .....	31
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	33
Cc// ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII .....	34
SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională .....	34
SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR .....	35
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	38
ANEXA 1 .....	39

## CAPITOLUL I

### I. DISPOZITII GENERALE

#### **Art. 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

<sup>1</sup>Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiat în acest PUZ.

<sup>2</sup>Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitelezonei studiate.

<sup>3</sup>Regulamentul local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

<sup>4</sup>Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata,

#### **Art. 2 Domeniu de aplicare**

<sup>1</sup>Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul aflat în zona studiată.

<sup>2</sup>Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

<sup>3</sup>Suprafata terenului studiat are o suprafață de 24434 mp cu un singur UTR si 5 zone funcționale:

L - Zonă de locuințe semicolective și funcțiuni complementare

Li - Zonă de locuințe individuale

M - Zonă mixtă (locuire și servicii)

ZV - Zonă verde

CC - Căi de circulații și zonă verde de aliniament

<sup>4</sup>Regulamentul local de urbanism cuprinde reglementari obligatorii pentru eliberarea autorizatiei de construire atat pentru parcelele cu CF nr. 453211 si 454634, Timisoara.

## CAPITOLUL II

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ

#### REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

##### **Art. 3 Terenuri agricole din intravilan**

<sup>1</sup>Terenul din PUZ este teren arabil intravilan. Destinația conform PUG: zonă propusă pentru locuire pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, instituții și servicii, depozitare și prestări servicii, dar afectat de sistematizarea zonei cu potențial urbanistic

##### **Art. 4 Resurse ale subsolului**

<sup>1</sup>În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

<sup>2</sup>În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzic orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

##### **Art. 5 Resurse de apă**

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene.

##### **Art. 6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

##### **Art. 7 Zone construite protejate**

<sup>1</sup>Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

<sup>2</sup>Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură pentru monumente de categoria B, respectiv de către Ministerul Culturii pentru monumente de categoria A.

<sup>3</sup>În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice

- Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice

- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.

- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare

- Strămutarea .

- Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție.

<sup>4</sup>Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

## REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI PROTEJAREA INTERESULUI PUBLIC

### **Art. 8 Expunerea la riscuri naturale**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale se face numai cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, a normativelor tehnice în vigoare și a studiilor de specialitate întocmite pentru amplasament.

<sup>2</sup>Toate construcțiile noi se vor proiecta cu respectarea reglementărilor antiseismice în vigoare.

<sup>3</sup>Sunt admise în zone expuse la riscuri naturale lucrările și amenajările care au ca scop limitarea, prevenirea sau înlăturarea efectelor acestor riscuri, cu respectarea avizelor legale.

### **Art. 9 Expunerea la riscuri tehnologice**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție și siguranță ale rețelelor edilitare, instalațiilor energetice, lucrărilor hidrotehnice, căilor de comunicație și altor echipamente publice, se face numai cu respectarea legislației specifice și a avizelor administratorilor acestora.

<sup>2</sup>În sensul prezentului regulament, prin riscuri tehnologice se înțeleg riscurile determinate de activități industriale, agricole, agrozootehnice, de depozitare, de procesare ori de infrastructură, care pot genera incendii, explozii, poluare, surpări, emisii nocive, zgomot, vibrații sau alte forme de disconfort și insecuritate pentru populație.

<sup>3</sup>Se interzice amplasarea construcțiilor incompatibile în zonele de protecție sanitară, în zonele de siguranță ale infrastructurilor tehnico-edilitare și de transport și pe culoarele rezervate pentru dezvoltarea sau modernizarea acestora.

<sup>4</sup>Fac excepție lucrările și amenajările destinate prevenirii riscurilor tehnologice, limitării efectelor acestora, exploatării, întreținerii sau modernizării infrastructurii publice.

**Art. 10 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice ori sanitare se face numai pe baza studiilor de impact, a documentațiilor de specialitate și a avizelor prevăzute de lege.

**Art. 11 Asigurarea echipării edilitare**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiuni, funcțiune sau amplasare, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați este interzisă, dacă nu există surse certe de finanțare și soluții tehnice aprobate.

<sup>2</sup>Gestionarea apelor pluviale se va face astfel încât să nu se producă bălțiri, eroziuni locale, afectarea terenurilor învecinate ori supraîncărcarea rețelei locale de scurgere.

**Art. 12 Asigurarea compatibilității funcțiilor**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, astfel cum este stabilită prin PUG și RLU.

<sup>2</sup>La parterul construcțiilor de locuit se pot admite numai funcțiuni compatibile cu locuirea, cu condiția să nu creeze disconfort, risc sanitar sau trafic incompatibil cu caracterul zonei și să respecte normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

<sup>3</sup>În aplicarea prezentului articol se vor respecta utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise stabilite pentru fiecare zonă funcțională și UTR.

**Art. 13 Procentul de ocupare a terenului**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite prin prezentul regulament.

<sup>2</sup>Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei x 100.

<sup>3</sup>Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

<sup>4</sup>Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

<sup>5</sup>Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

**Art. 14 Lucrări de utilitate publică**

<sup>1</sup>Lucrările de utilitate publică se realizează pe baza PUG, a programelor publice aprobate și a documentațiilor tehnico-economice întocmite conform legii.

<sup>2</sup>-Terenurile rezervate prin PUZ pentru drumuri, rețele edilitare, echipamente publice, zone de protecție, lucrări hidrotehnice, spații verzi ori alte obiective de utilitate publică se evidențiază în planșele de reglementări și se supun regimului juridic corespunzător.

<sup>3</sup>-Până la realizarea lucrărilor de utilitate publică, pe terenurile rezervate se pot admite numai utilizări provizorii care nu împiedică materializarea obiectivului de interes public și nu generează costuri suplimentare de eliberare a amplasamentului.

<sup>4</sup>-Autorizarea construcțiilor pe terenuri afectate de lucrări de utilitate publică este interzisă dacă acestea împiedică, îngreunează sau scumpesc nejustificat realizarea obiectivului public.

<sup>5</sup>-Dobândirea terenurilor necesare pentru lucrări de utilitate publică se face potrivit legii, inclusiv prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, după caz.

<sup>6</sup>-Lucrările publice de interes major vizează în special modernizarea și extinderea echipării tehnico-edilitare, infrastructura rutieră și de drenaj, precum și lucrările necesare protecției mediului și creșterii siguranței populației.

## CAPITOLUL III

### III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

##### Art 1. Orientare față de punctele cardinale

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Se va urmări asigurarea condițiilor de însorire, iluminare naturală, ventilare și confort termic, cu valorificarea favorabilă a orientării sudice și sud-estice pentru spațiile principale de locuire.

<sup>3</sup>În cazul construcțiilor amplasate în fronturi construite existente orientarea se va adapta și la configurația fondului construit existent, fără a afecta caracterul local și cerințele de locuire sănătoasă.

<sup>4</sup>Pentru construcțiile noi și extinderi se vor recomanda soluții pasive de protecție climatică: umbrire controlată, plantări de aliniament, protecție față de vânturile dominante și reducerea supra încălzirii estivale.

##### Art 2. Amplasarea față de drumuri publice

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice se face numai cu respectarea legislației specifice privind regimul drumurilor și cu avizul administratorului drumului, după caz.

<sup>2</sup>Amplasarea construcțiilor se va face în afara zonei drumului public, cu respectarea amprizei, a zonelor de siguranță și de protecție, precum și a rezervelor de teren necesare modernizării sau extinderii infrastructurii rutiere.

<sup>3</sup>Se interzice amplasarea de construcții, împrejmuiri opace, depozitări, plantații înalte, panouri sau alte obstacole care afectează vizibilitatea în intersecții, în curbe, la accese și la treceri la nivel.

<sup>4</sup>Accesele carosabile și pietonale la parcele se vor realiza numai în condițiile stabilite de administratorul drumului, fără afectarea capacității de circulație, a scurgerii apelor și a siguranței rutiere.

<sup>5</sup>Pentru dezvoltările noi, autorizarea este condiționată de asigurarea accesului legal și tehnic la un drum public sau privat deschis circulației publice, conform reglementărilor zonei.

<sup>6</sup>Rețelele tehnico-edilitare amplasate în zona drumurilor publice se autorizează cu acordul administratorului drumului și cu respectarea normelor tehnice specifice.

##### Art 3. Amplasarea față de cursuri de apă, canale și lucrări hidrotehnice

<sup>1</sup>Nu este cazul.

##### Art 4. Amplasarea față de căi ferate

<sup>1</sup>Nu este cazul

##### Art 5. Amplasarea față de aeroporturi

<sup>1</sup>Nu este cazul.

#### **Art 6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

<sup>1</sup>Nu este cazul.

#### **Art 7. Amplasarea față de aliniament**

<sup>1</sup>În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

<sup>2</sup>Amplasarea clădirilor față de aliniament se stabilește prin reglementările specifice zonelor, subzonelor funcționale și UTR-urilor.

<sup>3</sup>În zonele de locuire existente se va urmări menținerea coerenței frontului construit și a caracterului stradal, evitându-se retragerile arbitrare care fragmentează imaginea străzii.

<sup>4</sup>Retragerile față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirii, inclusiv demisolurilor și porțiunilor de subsol care depășesc cota terenului amenajat.

<sup>5</sup>Sunt admise depășiri locale ale limitei de retragere față de aliniament pentru elemente de fațadă precum terase, balcoane, copertine sau bovindouri, numai dacă nu afectează siguranța circulației, vizibilitatea, rețelele edilitare și caracterul spațiului public, în condițiile legii și ale reglementărilor specifice zonei.

#### **Art 8. Amplasarea în interiorul parcelei**

<sup>1</sup>Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilesc prin reglementările aferente zonelor, subzonelor funcționale și UTR-urilor.

<sup>2</sup>Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei trebuie să asigure: iluminarea și ventilarea naturală, însorirea minimă a spațiilor de locuit, accesul pentru intervenții, colectarea și evacuarea apelor meteorice, precum și respectarea normelor sanitare și de securitate la incendiu.

<sup>3</sup>Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin reglementările specifice zonei, cu respectarea Codului civil, a normelor sanitare, de mediu și PSI, precum și a cerințelor funcționale ale construcției.

<sup>4</sup>Pe terenurile pe care sunt identificate situri arheologice, tumuli sau zone de protecție ale acestora, orice lucrare de construire, desființare, amenajare ori schimbare semnificativă a utilizării terenului este condiționată de avizul autorității competente pentru cultură și de respectarea procedurilor legale în domeniul protecției patrimoniului arheologic.

<sup>5</sup>Anexele gospodărești se vor amplasa astfel încât să nu genereze disconfort, risc sanitar sau poluare pentru parcelele vecine ori pentru domeniul public.

#### **Art 9. Parcelarea**

<sup>1</sup>Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții, în condițiile legii.

<sup>2</sup>Pentru parcelările de amploare se vor adopta soluții de echipare edilitară și de acces care să respecte normele de igienă, protecția mediului, siguranța circulației și cerințele de intervenție în situații de urgență.

<sup>3</sup>Parcelările noi vor respecta caracterul țesutului din zonă și nu vor genera loturi improprii construirii, loturi în pană, loturi cu deschidere insuficientă, loturi fără posibilitate reală de racordare la utilități sau loturi care deteriorează imaginea frontului stradal.

<sup>4</sup>Comasarea sau divizarea parcelelor este admisă numai dacă nu alterează caracterul spațiului public, nu împiedică realizarea acceselor și a echipării edilitare și nu compromite respectarea regulilor de ocupare a terenului pentru loturile rezultate.

<sup>5</sup>În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, la autorizare se va verifica încadrarea în indicatorii urbanistici admiși, atât pentru lotul rezultat, cât și prin raportare la situația parcelei inițiale și la suprafețele construite cumulate.

<sup>6</sup>Parcelările se vor autoriza numai dacă se poate asigura evacuarea apelor pluviale și menținerea drenajului terenului, fără obturarea canalelor, rigolelor, șanțurilor sau traseelor de întreținere ale acestora.

<sup>7</sup>În zonele afectate de situri arheologice, tumuli sau zone de protecție ale acestora, parcelarea se va face numai cu respectarea legislației specifice și pe baza avizelor competente, fără fragmentarea terenului în mod incompatibil cu protecția patrimoniului.

#### **Art 10. Înălțimea construcțiilor**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea caracterului zonei și a înălțimii maxime admise prin reglementările specifice UTR, precum și cu luarea în considerare a fondului construit existent.

<sup>2</sup>În situațiile în care se stabilesc atât regim maxim de înălțime, cât și înălțime maximă admisă, aceste condiții se vor respecta cumulativ.

<sup>3</sup>Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, anterior executării lucrărilor, conform regulilor stabilite prin prezentul regulament.

<sup>4</sup>Realizarea de subsoluri și demisoluri este admisă numai în condițiile în care studiul geotehnic și hidrogeologic confirmă fezabilitatea acestora.

<sup>5</sup>Pentru clădirile existente care depășesc regimul de înălțime admis la data aprobării regulamentului, nu se vor autoriza lucrări de supraetajare sau alte intervenții care amplifică neconformitatea.

<sup>6</sup>Pentru anexele gospodărești și corpurile secundare se va respecta ierarhia volumetrică a gospodăriei, astfel încât acestea să nu devină dominante în raport cu casa principală.

#### **Art 11. Aspectul exterior al construcțiilor**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general al zonei și se integrează în specificul rural local.

<sup>2</sup>Pentru zonele de locuire aspectul exterior al construcțiilor se va raporta la specificul municipiului Timișoara, cartierul Freidorf: fronturi stradale coerente, volumetrii simple, scara umană, raport plin-gol echilibrat, materiale și culori compatibile cu fondul construit existent.

<sup>3</sup>Se interzic construcțiile care, prin conformare, volumetrie, fațade, acoperiș, culori, materiale sau elemente decorative, intră în contradicție cu caracterul general al zonei și generează rupturi vizuale în frontul stradal sau în peisajul rural.

<sup>4</sup>Pentru construcțiile noi se vor prefera acoperișurile simple, în două ape, iar acolo unde tipologia locală o justifică, în patru ape.

<sup>5</sup>Materialele de fațadă și de acoperiș vor fi compatibile cu specificul local. Se recomandă folosirea materialelor durabile, cu aspect natural sau tradițional, precum tencuieli minerale, țiglă ceramică, lemn tratat și finisaje mate. Se vor evita materialele lucioase, culorile stridente, imitațiile agresive și soluțiile de fațadă incompatibile cu caracterul rural.

<sup>6</sup>Culorile se vor stabili conform paletarului de culori PUG.

<sup>7</sup>Golurile fațadelor vor respecta, ca proporție și ritm, specificul local. Se vor evita ferestrele supradimensionate, neordonate sau cu forme atipice, precum și alterarea raportului plin-gol tradițional.

<sup>8</sup>Reglementările detaliate privind materialele, culorile, acoperișurile, împrejuririle, golurile și elementele de fațadă se vor completa la nivelul fiecărui UTR, în funcție de funcțiune și de caracterul zonei.

## REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

<sup>1</sup>Drumurile publice, drumurile private deschise circulației, servituțile de trecere și căile de acces din interiorul incintelor/parcelor trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație a comunei, să corespundă normelor tehnice în vigoare și să asigure accesul persoanelor, autovehiculelor, utilajelor de intervenție, autospecialelor pentru stingerea incendiilor, utilajelor de salubritate și mijloacelor necesare exploatarea și întreținerii rețelelor edilitare.

<sup>2</sup>La autorizarea construcțiilor se va urmări ca realizarea acceselor să nu afecteze funcționarea rețelei de drumuri existente, scurgerea apelor, continuitatea rigolelor și a canalelor de desecare, accesul de exploatare agricolă și accesul de întreținere la infrastructurile tehnico-edilitare.

<sup>3</sup>Sunt interzise soluțiile de parcelare și construire care generează loturi fără acces legal și funcțional la un drum public sau privat, direct ori prin servitute legal constituită.

### Circulația bicicletelor

<sup>1</sup>La înființarea, modernizarea sau reabilitarea străzilor, acolo unde profilul și categoria străzii permit, se vor prevedea trasee pentru biciclete, benzi velo, piste dedicate sau soluții de circulație partajată, în funcție de contextul urban și de intensitatea traficului.

<sup>2</sup>Traseele pentru biciclete se vor corela cu principalele puncte de interes din localitate și cu relațiile funcționale dintre zonele de locuire, dotările publice, spațiile verzi, zonele de agrement și, după caz, conexiunile intercomunale.

<sup>3</sup>Acolo unde nu este posibilă realizarea unor piste dedicate, se pot adopta soluții de circulație partajată, cu măsuri de calmare a traficului și semnalizare corespunzătoare.

<sup>4</sup>Amenajarea traseelor pentru biciclete nu va afecta rigolele, scurgerea apelor, rețelele edilitare sau accesul de intervenție.

### Intersecții, vizibilitate și siguranța circulației

<sup>1</sup>Intersecțiile se vor amenaja astfel încât să asigure condiții corespunzătoare de vizibilitate și siguranță pentru toate categoriile de participanți la trafic.

<sup>2</sup>Se interzice amplasarea în câmpurile de vizibilitate a împrejuririlor opace înalte, a vegetației necontrolate, a panourilor, construcțiilor provizorii, depozitelor sau a altor obstacole care afectează percepția traficului.

<sup>3</sup>Accesele la parcele și intersecțiile vor fi proiectate astfel încât să nu genereze puncte de conflict cu rigolele, podețele, stațiile de transport, trecerile pietonale, rețelele edilitare sau accesele vecine.

### Art 12. Accese carosabile

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, în raport cu destinația, capacitatea și categoria construcției.

<sup>2</sup>Caracteristicile geometrice și funcționale ale acceselor carosabile trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și accesul utilajelor de intervenție, întreținere și salubritate.

<sup>3</sup>În mod excepțional, se pot autoriza construcții fără îndeplinirea integrală a condițiilor de la alin. (1) numai în condițiile legii și cu avizul autorităților competente, inclusiv al unității teritoriale pentru situații de urgență, după caz.

<sup>4</sup>Orice acces la drumurile publice se va realiza numai cu avizul administratorului drumului și, după caz, cu autorizația specială de construire emisă conform legii.

<sup>5</sup>Accesele carosabile se vor dimensiona și conforma în funcție de importanța și destinația construcției, de intensitatea traficului generat, de categoria străzii și de condițiile tehnice locale.

<sup>6</sup>În cazul investițiilor noi, schimbărilor de destinație, lotizărilor și extinderilor de intravilan, accesele carosabile vor fi corelate cu profilele transversale reglementate prin PUG și cu dezvoltarea rețelelor edilitare.

<sup>7</sup>Se va evita multiplicarea nejustificată a acceselor la aceeași parcelă sau la parcele învecinate, atunci când se poate asigura acces comun, în vederea reducerii conflictelor de circulație și a fragmentării frontului stradal.

<sup>8</sup>Străzile noi din intravilan se vor realiza, de regulă, cel puțin la standardele corespunzătoare străzilor de categoria a IV-a, cu excepția situațiilor justificate prin parcellar, fond construit existent, elemente naturale sau tehnice care împiedică realizarea unui profil complet.

<sup>9</sup>Străzile noi și modernizările de străzi vor respecta profilele transversale aprobate prin documentația de urbanism și normele tehnice aplicabile.

<sup>10</sup>Străzile noi propuse care fac legătura între două străzi existente vor prelua, de regulă, caracteristicile funcționale ale categoriei superioare, în măsura în care configurația terenului, parcellarul și fondul construit permit acest lucru.

<sup>11</sup>Executarea lucrărilor edilitare care afectează carosabilul, trotuarele sau acostamentele se va aproba numai cu obligativitatea refacerii sistemului rutier, a scurgerii apelor și a elementelor de siguranță a circulației, cel puțin la nivelul existent anterior intervenției.

<sup>12</sup>În zonele afectate de canale, rigole, podețe, șanțuri și lucrări de desecare, realizarea acceselor carosabile este permisă numai cu menținerea continuității scurgerii apelor și a accesului de întreținere la aceste lucrări.

### **Art 13. Accese pietonale**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței, destinației și capacității acestora.

<sup>2</sup>Prin accese pietonale se înțeleg trotuarele, aleile pietonale, străzile pietonale, piețele pietonale, pasajele, traseele de legătură cu spațiile publice și orice alte căi de acces public, aflate pe teren public sau, după caz, pe teren privat grevat de servitute de trecere.

<sup>3</sup>Accesele pietonale trebuie să asigure legătura sigură și directă dintre construcții și domeniul public, precum și legătura funcțională dintre zonele de locuire și dotările de interes public: școală, grădiniță, biserici, primărie, spații verzi, terenuri de sport, servicii și stații de transport.

<sup>4</sup>Accesele pietonale vor fi realizate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, a persoanelor cu mobilitate redusă, a copiilor și vârstnicilor, cu respectarea normelor specifice de accesibilizare.

<sup>5</sup>În cazul străzilor nou propuse sau modernizate se va asigura, de regulă, continuitatea trotuarelor cel puțin pe una dintre laturile străzii, iar în zonele de interes public, central și de echipamente colective, pe ambele laturi, acolo unde profilul permite.

<sup>6</sup>Traversările pietonale ale părții carosabile se vor organiza în condiții de siguranță, cu asigurarea vizibilității, a accesibilității și, după caz, a măsurilor de calmare a traficului.

<sup>7</sup>Este interzisă autorizarea unor împrejurări, amenajări, rampe, trepte, platforme, reclame, echipamente tehnice sau alte elemente care blochează ori îngustează nejustificat accesul pietonal public.

## REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

### Art 14. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

<sup>2</sup>De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, în condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, recomandat cu energii regenerabile – panouri fotovoltaice, solare, energie geotermală, energie eoliană, etc.

### Art 15. Realizarea de rețele edilitare

<sup>1</sup>Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

<sup>2</sup>Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

### Art 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

<sup>1</sup>Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>2</sup>Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>3</sup>Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

### Art 17. Parcaje

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

<sup>2</sup>Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform fiecărei zone funcționale .

<sup>3</sup>Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită. În mod excepțional se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 50m de primul.

<sup>4</sup>Este interzisă staționarea și parcarea pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.

<sup>5</sup>Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje / parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

#### **Art 18. Spații verzi și plantate**

<sup>1</sup>Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate. În funcție de destinația și capacitatea construcției, conform fiecărei zone funcționale a prezentului regulament.

<sup>2</sup>Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

#### **Art 19. Împrejmuiri**

<sup>1</sup>În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

<sup>2</sup>Se vor respecta prevederile specificate pentru fiecare UTR în parte.

## **DISPOZIȚII FINALE**

<sup>1</sup>Orice documentație urbanistică va ține cont de fondul construit preexistent, proiectat sau prevăzut în certificate de urbanism în vigoare în arealul imediat învecinat celui pentru care se preconizează noua documentație urbanistică, astfel încât proprietarii acestor construcții să nu fie afectați de schimbări de destinație, de funcțiune sau de regim de înălțime aduse de noua documentație urbanistică. Prin construcții învecinate se înțeleg construcțiile de pe parcele care au cel puțin o latură comună.

<sup>2</sup>În acest scop se vor respecta regulile care urmează.

#### **Art 20. Condiții generale privind autorizarea construirii**

<sup>1</sup>Autorizarea executării lucrărilor de construire, desființare, extindere, modificare sau schimbare de destinație se face în condițiile legii, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General, ale prezentului Regulament Local de Urbanism și ale celorlalte documentații de urbanism aprobate pentru zona și imobilul respectiv, după caz.

<sup>2</sup>Certificatul de urbanism stabilește regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, condițiile de constructibilitate, precum și avizele, acordurile, studiile și documentațiile necesare autorizării, în condițiile legii.

<sup>3</sup>Nu se pot autoriza lucrări care contravin reglementărilor urbanistice aprobate, servituților, interdicțiilor de construire, zonelor de protecție sau rezervelor de teren pentru obiective de utilitate publică, cu excepția situațiilor reglementate expres prin lege.

#### **Art 21. Litigiile**

P L A N      U R B A N I S T I C      Z O N A L      -      2 0 2 6 -  
V O L U M U L 2 - R E G U L A M E N T   L O C A L   D E   U R B A N I S M

---

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

## CAPITOLUL IV

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Zona care face obiectul Regulamentului local de urbanism are următoarele zone funcționale:

**L – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**Li – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE**

**M – ZONĂ MIXTĂ**

**ZV – ZONĂ VERDE**

**Cc – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

## L/Li// ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

### Caracterul zonei

Zona rezidentiala de densitate mica.

Tipologia de construire este izolat sau cuplat.

#### Art. 1 Condiționări generale

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea următoarelor reglementări:

<sup>1</sup>Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform planșei de Reglementări urbanistice.

<sup>2</sup>Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime.

<sup>3</sup>Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

<sup>4</sup>Pentru străzile de interes local se vor introduce elemente de reducere a vitezei (semnalizare, pavaje, geometrie)

<sup>5</sup>Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice de pe întreaga localitate. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

#### Art. 2 Servituți

<sup>1</sup>Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor și modernizarea intersecțiilor.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 3 Utilizări permise

<sup>1</sup>Locuinte individuale și anexe, pe zonele marcate cu Li

<sup>2</sup>Locuinte cu doua unitati locative / parcela - apartamente suprapuse sau locuinte cuplate, pe zonele marcate cu L.

<sup>3</sup>Utilizarea unor spatii din cadrul cladirii de locuit pentru comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare

<sup>4</sup>Conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit

<sup>5</sup>Funcțiuni complementare: servicii, mic comerț, cabinet medical (fără paturi)

<sup>6</sup>Cai de acces carosabile și pietonale în incinta

<sup>7</sup>Parcaje/garaje la sol

<sup>8</sup>Spatii verzi amenajate

<sup>9</sup>Spatii libere pietonale

<sup>10</sup>Imprejmuiri

#### Art. 4 Utilizări permise cu conditii

<sup>1</sup>Servicii cu acces public pentru locuitorii din zona, sa aiba activitatea in interiorul cladirii (inclusiv depozitarea) și sa nu produca poluare fonica, chimica și vizuala.

<sup>2</sup>Activitati de alimentatie publica, cu caracter de proximitate cu asigurarea locurilor de parcare și respectarea normelor sanitare și ISU.

#### **Art. 5 Utilizări interzise**

<sup>1</sup>Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus

<sup>2</sup>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

<sup>3</sup>Unitati cu caracter industrial sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

<sup>4</sup>Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

<sup>5</sup>Activitățile de creștere comercială a animalelor.

<sup>6</sup>Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile declarate cu identitate culturală.

<sup>7</sup>Depozite de deseuri.

<sup>8</sup>Este interzisa amplasarea oricarei constructii in interiorul perimetrului de protectie al forajelor de apa.

<sup>9</sup>Se interzice demolarea cladirilor declarate cu identitate culturală.

#### **Art. 6 Interdictii temporare de construire**

<sup>1</sup>Nu este cazul.

#### **Art. 7 Interdictii definitive de construire**

<sup>1</sup>Orice fel de construcție în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare.

<sup>2</sup>Orice fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor.

<sup>3</sup>Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale**

<sup>1</sup>Se vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014, cu modificările ulterioare.

<sup>2</sup>Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

#### **Art. 9 Amplasarea față de drumuri publice**

<sup>1</sup>În zona drumului public se pot autoriza, numai cu avizul administratorului drumului și al autorităților competente, după caz:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, pentru deservire, întreținere, exploatare, siguranță rutieră și transport public;

b) parcaje, stații de alimentare cu carburanți sau cu resurse alternative de energie și funcțiuni complementare acestora, numai acolo unde sunt admise prin zonificarea funcțională și prin avizele specifice;

c) rețele tehnico-edilitare, conducte, cabluri, canale tehnice, instalații de telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public și alte lucrări de infrastructură.

<sup>2</sup>Prin zona drumului public se înțelege ampriza drumului, zonele de siguranță și zonele de protecție stabilite potrivit legislației specifice și avizelor administratorului drumului.

<sup>3</sup>În intravilan, rețelele edilitare noi și extinderile de rețele amplasate în zona drumurilor publice se vor realiza, de regulă, subteran, cu respectarea reglementărilor tehnice și a condițiilor impuse de administratorii rețelelor și ai drumurilor.

<sup>4</sup>Prin excepție, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și suprateran, în condițiile legislației specifice, ale avizelor administratorilor și fără afectarea siguranței circulației, a imaginii spațiului public și a accesului pentru intervenții.

<sup>5</sup>Autorizarea construcțiilor cu alte funcțiuni decât cele prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, a profilelor stradale reglementate prin PUZ, a retragerilor stabilite prin prezentul regulament și a avizului administratorului drumului.

<sup>6</sup>Se interzice autorizarea construcțiilor, împrejmuirilor, platformelor, parcajelor sau amenajărilor definitive pe terenurile rezervate prin PUZ pentru lărgirea amprizei străzilor, realinieri, străpungeri, modernizări de intersecții, trotuare, piste pentru biciclete sau realizarea de străzi noi.

<sup>7</sup>Străzile noi, străpungerile, lărgirile și modernizările străzilor existente vor respecta traseele, amprizele și profilele transversale stabilite prin PUZ și prin proiectele de specialitate aprobate.

<sup>8</sup>Accesele la drumurile publice se vor realiza numai cu avizul administratorului drumului și, după caz, al poliției rutiere, fără afectarea vizibilității, siguranței circulației, trotuarelor, pistelor pentru biciclete, rigolelor sau plantațiilor de aliniament.

#### **Art. 10 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

#### **Art. 11 Amplasarea față de căi ferate**

Nu este cazul.

#### **Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **Art. 14 Amplasarea fata de aliniament**

<sup>1</sup>Clădirile se vor retrage cu 6 m de la aliniament.

<sup>2</sup>Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, pe frontul secundar aliniamentul va fi de 3m.

<sup>3</sup>Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea maximă de 40m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 50 mp.

<sup>4</sup>Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

#### **Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

<sup>1</sup>Construcțiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor cu respectarea distanței de minim  $H/2$  la cornisa, dar nu mai puțin de 3m.

<sup>2</sup>Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

<sup>3</sup>Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10m.

<sup>4</sup>Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm față de vecin, în condițiile respectării prevederilor codului civil, sau pe limita cu condiția să nu depășească 3.00m și cu acordul notarial al vecinilor.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Art. 16 Accesul carosabil**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

<sup>2</sup>Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

<sup>3</sup>**Accesul carosabil** va avea lățimea de maximum 6.00 m.

<sup>4</sup>Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

<sup>5</sup>Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

<sup>6</sup>Rampele de acces la garaje / parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

<sup>7</sup>Este obligatorie asigurarea accesului pietonal la clădiri.

### **Art. 17 Accesul pietonal**

<sup>1</sup>**Accesul pietonal** va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

<sup>2</sup>Se va asigura 1 singur acces pietonal. Pentru parcele mai mari de 1200 mp se admit maxim 2 accesuri pietonale.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

### **Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

<sup>1</sup>Lucrările de echipare edilitară a clădirilor (alimentare cu apă, canalizare, gaz, TV, cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

<sup>2</sup>Firidele de bransament vor fi înzidite.

### **Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

<sup>1</sup>Branșarea construcțiilor la rețeaua de apă, ape uzate menajere este obligatorie.

<sup>2</sup>Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

### **Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare**

<sup>1</sup>Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>2</sup>Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>3</sup>Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **Art. 21 Parcelarea**

<sup>1</sup>Parcelatele construibile vor trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- Adancimea unei parcele va fi mai mare sau cel puțin egala cu frontul parcelei.

L:

- Suprafata minima a unei parcele va fi de minim 500 m<sup>2</sup>.

- Frontul minim se admite de 12m pentru cladiri izolate sau cuplate.

Li:

- Suprafata minima a unei parcele va fi de minim 300 m<sup>2</sup>.

- Frontul minim se admite de 10m pentru cladiri izolate sau cuplate.

<sup>2</sup>Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces.

<sup>3</sup>Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism.

<sup>4</sup>Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.

### **Art. 22 Înălțimea construcțiilor**

<sup>1</sup>Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane

<sup>2</sup>Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.

<sup>3</sup>Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama în punctul cel mai înalt nu va depăși 12m.

### **Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor**

<sup>1</sup>Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

<sup>2</sup>Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

<sup>3</sup>Lucrările tehnice (rețele, branșamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimii.

<sup>4</sup>Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cea principală și în armonie cu acestea.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Art. 24 Parcaje**

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

<sup>2</sup>Necesarul de parcaje este de două locuri de parcare la sol sau în garaj.

<sup>3</sup>Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează.

<sup>4</sup>Rampele de acces la garaje / parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

#### **Art. 25 Spații verzi și amenajări exterioare**

<sup>1</sup>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

<sup>2</sup>Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

<sup>3</sup>Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei expertize dendrologice.

#### **Art. 26 Împrejmuiri**

<sup>1</sup>Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

<sup>2</sup>Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

<sup>3</sup>Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

<sup>4</sup>Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 27 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

P.O.T. maxim:

- zone de locuinte - 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

#### **Art. 28 Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

C.U.T. maxim: 0,90

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (sn) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

## M // ZONĂ MIXTĂ

### Caracterul zonei

- <sup>1</sup>Zonă a ansamblurilor independente, dedicate serviciilor publice.
- <sup>2</sup>Cladiri individuale dedicate, aparținând instituțiilor publice sau de interes public.
- <sup>3</sup>Funcțiunile sunt de tip administrativ, medical sau educațional.
- <sup>4</sup>Se vor respecta prevederile privind zonele de siguranță și protecție.
- <sup>5</sup>Locuire la etajele superioare.

### Art. 1 Condiționări generale

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea următoarelor reglementări:

- <sup>1</sup>Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform Planșei de reglementări urbanistice, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- <sup>2</sup>Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime.
- <sup>3</sup>Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- <sup>4</sup>Orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de localitate. Deplasarea pietonală va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- <sup>5</sup>Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- <sup>6</sup>Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- <sup>7</sup>Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice de pe întreaga localitate. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

### Art. 2 Servituți

- <sup>1</sup>Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor și modernizarea intersecțiilor.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 3 Utilizări permise

- <sup>1</sup>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
- <sup>2</sup>Locuinte la etajele superioare
- <sup>3</sup>Spații verzi amenajate
- <sup>4</sup>Accese pietonale și carosabile

#### **Art. 4      Utilizari permise cu conditii**

<sup>1</sup>Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

<sup>2</sup>Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public;

<sup>3</sup>Atat în zonele de extindere cât și în zonele de intravilan existent se admit funcțiuni comerciale cu următoarele condiții:

- a) să nu genereze transport greu;
- b) să aibă posibilitatea de a asigura pe parcela proprie locurile de parcare;
- c) să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice.

#### **Art. 5      Utilizari interzise**

<sup>1</sup>Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiții.

<sup>2</sup>Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

<sup>3</sup>Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grajduri de animale, altele decât anexele gospodărești, etc.).

#### **Art. 6      Interdicții temporare de construire**

Nu este cazul.

#### **Art. 7      Interdicții definitive de construire**

<sup>1</sup>Orice fel de construcție în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare.

<sup>2</sup>Orice fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor.

<sup>3</sup>Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate.

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

### **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art. 8      Orientarea față de punctele cardinale**

<sup>1</sup>Se vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014, cu modificările ulterioare.

<sup>2</sup>Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

#### **Art. 9      Amplasarea față de drumuri publice**

<sup>1</sup>În zona drumului public se pot autoriza, numai cu avizul administratorului drumului și al autorităților competente, după caz:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, pentru deservire, întreținere, exploatare, siguranță rutieră și transport public;
- b) parcaje, stații de alimentare cu carburanți sau cu resurse alternative de energie și funcțiuni complementare acestora, numai acolo unde sunt admise prin zonificarea funcțională și prin avizele specifice;
- c) rețele tehnico-edilitare, conducte, cabluri, canale tehnice, instalații de telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public și alte lucrări de infrastructură.

<sup>2</sup>Prin zona drumului public se înțelege ampriza drumului, zonele de siguranță și zonele de protecție stabilite potrivit legislației specifice și avizelor administratorului drumului.

<sup>3</sup>În intravilan, rețelele edilitare noi și extinderile de rețele amplasate în zona drumurilor publice se vor realiza, de regulă, subteran, cu respectarea reglementărilor tehnice și a condițiilor impuse de administratorii rețelelor și ai drumurilor.

<sup>4</sup>Prin excepție, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și suprateran, în condițiile legislației specifice, ale avizelor administratorilor și fără afectarea siguranței circulației, a imaginii spațiului public și a accesului pentru intervenții.

<sup>5</sup>Autorizarea construcțiilor cu alte funcțiuni decât cele prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, a profilelor stradale reglementate prin PUZ, a retragerilor stabilite prin prezentul regulament și a avizului administratorului drumului.

<sup>6</sup>Se interzice autorizarea construcțiilor, împrejmuirilor, platformelor, parcajelor sau amenajărilor definitive pe terenurile rezervate prin PUZ pentru lărgirea amprizei străzilor, realinieri, străpungeri, modernizări de intersecții, trotuare, piste pentru biciclete sau realizarea de străzi noi.

<sup>7</sup>Străzile noi, străpungerile, lărgirile și modernizările străzilor existente vor respecta traseele, amprizele și profilele transversale stabilite prin PUZ și prin proiectele de specialitate aprobate.

<sup>8</sup>Accesele la drumurile publice se vor realiza numai cu avizul administratorului drumului și, după caz, al poliției rutiere, fără afectarea vizibilității, siguranței circulației, trotuarelor, pistelor pentru biciclete, rigolelor sau plantațiilor de aliniament.

#### **Art. 10 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

#### **Art. 11 Amplasarea față de căi ferate**

Nu este cazul.

#### **Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **Art. 14 Amplasarea fata de aliniament**

<sup>3</sup>Clădirile se vor retrage conform clădirilor învecinate.

<sup>4</sup>Retragerea față de strada Bela Lugosi, frontul secundar, aliniamentul va fi de 6m.

<sup>5</sup>Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

#### **Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

<sup>6</sup>Construcțiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor cu respectarea distanței de minim  $H/2$  la cornisa, dar nu mai puțin de 3m.

<sup>7</sup>Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

<sup>8</sup>Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10m.

<sup>9</sup>Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, în condițiile respectării prevederilor codului civil, sau pe limita cu condiția să nu depășească 3.00m și cu acordul notarial al vecinilor.

## REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### Art. 16 Accesul carosabil

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

<sup>2</sup>Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

<sup>3</sup>**Accesul carosabil** va avea lățimea de maximum 6.00 m.

<sup>4</sup>Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

<sup>5</sup>Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

<sup>6</sup>Se va asigura în cazul unor parcele de dimensiuni mari, cu multiple corpuri de clădire trasee velo și pietonale adecvate racordate la rețeaua localității.

<sup>7</sup>Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.).

### Art. 17 Accesul pietonal

<sup>1</sup>Este obligatorie asigurarea accesului pietonal la clădiri.

<sup>2</sup>**Accesul pietonal** va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

<sup>3</sup>Se va asigura 1 singur acces pietonal. Pentru parcele mai mari de 1000 mp se admit maxim 2 accesuri pietonale.

## REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

### Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

<sup>4</sup>Lucrările de echipare edilitară a clădirilor (alimentare cu apă, canalizare, gaz, TV, cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

<sup>5</sup>Firidele de bransament vor fi înzidite.

### Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

<sup>6</sup>Branșarea construcțiilor la rețeaua de apă, ape uzate menajere este obligatorie.

<sup>7</sup>Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

### Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

<sup>9</sup>Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>10</sup>Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>11</sup>Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

### Art. 21 Parcelarea

<sup>1</sup>Parcelatele construibile vor trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- Adâncimea unei parcele va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul parcelei.
- Suprafața minimă a unei parcele va fi de minim 1000 m<sup>2</sup>.
- Frontul minim se admite de 19m pentru clădiri izolate sau cuplate.

<sup>2</sup>Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces.

<sup>3</sup>Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism.

<sup>4</sup>Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.

### Art. 22 Înălțimea construcțiilor

<sup>1</sup>Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane

(S+parter + 1 etaj + mansardă / nivel retras).

<sup>2</sup>Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m.

<sup>3</sup>Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

### Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

<sup>1</sup>Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

<sup>2</sup>Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

<sup>3</sup>Lucrările tehnice (rețele, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirii.

<sup>4</sup>Façadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cea principală și în armonie cu acestea.

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

### Art. 24 Parcaje

<sup>12</sup>Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

<sup>13</sup>Necesarul de parcaje este de două locuri de parcare la sol sau în garaj pentru fiecare unitate locativă iar pentru funcțiunile complementare conform Anexă PUG.

<sup>14</sup>Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează.

<sup>15</sup>Rampele de acces la garaje / parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

**Art. 25 Spații verzi și amenajări exterioare**

<sup>1</sup>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

<sup>2</sup>Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

<sup>3</sup>Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol.

**Art. 26 Împrejmuiri**

<sup>1</sup>Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

<sup>2</sup>Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

<sup>3</sup>Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

<sup>4</sup>Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

**Art. 27 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

P.O.T. maxim: 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noicorpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

**Art. 28 Coeficientul de utilizare maxima a terenului**

C.U.T. maxim: 1.2

## V // ZONĂ DE SPATII VERZI

### CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local.

#### Art. 1 Condiționări generale:

<sup>1</sup>Se vor realiza fâșii plantate de protecție sanitară, amenajate ca zone de tampon, între zonele rezidențiale și cele cu impact potențial asupra acestora: zone agro-industriale, cimitire, tehnico-edilitare.

<sup>2</sup>Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate – parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

<sup>3</sup>Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;  
b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății, populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;

c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;

d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;

e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;

f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

#### Art. 2 Servituți:

<sup>1</sup>Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și

<sup>2</sup>terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrări 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.

<sup>3</sup>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 I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 3 Utilizări permise

<sup>1</sup>Plantații înalte, medii și joase

<sup>2</sup>Spații verzi și plantate de folosință generală / publice

<sup>3</sup>Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo

<sup>4</sup>Mobilier urban, amenajări de locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, și alte activități în aer liber compatibile

<sup>5</sup>construcții temporare pe structuri ușoare

#### **Art. 4 Utilizări permise cu condiții**

<sup>1</sup>Conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților permise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

<sup>2</sup>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

<sup>3</sup>Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot deteriora lacurile, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă; pentru iazuri se vor obține avize specifice.

<sup>4</sup>Lucrările de barare sau de traversare a cursurilor de apă, care pot constitui obstacol în curgerea naturală a apelor, vor fi astfel concepute, realizate și exploatate încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare.

<sup>5</sup>Se admit dotări publice și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

<sup>6</sup>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 de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

#### **Art. 5 Utilizări interzise**

<sup>1</sup>Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 4;

<sup>2</sup>Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport;

<sup>3</sup>Se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

#### **Art. 6 Interdicții temporare de construire**

Nu este cazul.

#### **Art. 7 Interdicții definitive de construire**

<sup>1</sup>Orice fel de construcție în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare.

<sup>2</sup>Orice fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor.

<sup>3</sup>Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### **Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale**

<sup>1</sup>Nu se impun condiții specifice de orientare pentru spațiile verzi.

<sup>2</sup>La amenajarea locurilor de joacă, a zonelor de odihnă și a terenurilor de sport se va urmări asigurarea confortului climatic, umbririi și protecției față de vânt, trafic și surse de disconfort.

#### **Art. 9 Amplasarea față de drumuri publice**

<sup>1</sup>Amenajările, construcțiile ușoare și echipamentele tehnico-edilitare se vor amplasa cu respectarea zonelor de siguranță și protecție ale drumurilor publice, în special ale drumului național, acolo unde acestea se suprapun peste zona reglementată.

#### **Art. 10 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

#### **Art. 11 Amplasarea față de căi ferate**

Nu este cazul.

#### **Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **Art. 14 Amplasarea fata de aliniament**

<sup>1</sup>Amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

<sup>2</sup>Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

#### **Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

<sup>1</sup>Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții; se pot realiza la limita posterioara, integrandu-se în arhitectura generala și sa nu depaseasca înălțimea de 3m la cornisa;dianta fata de vecinătăți se va face cu respectarea Codului Civil .

### REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

#### **Art. 16 Accesul carosabil**

<sup>1</sup>Accesul auto este permis numai pentru intervenții, întreținere, salubritate, situații de urgență și realizarea lucrărilor de amenajare.

<sup>2</sup>Aceste accese vor fi limitate, controlate și realizate cu materiale care permit, pe cât posibil, infiltrarea apelor pluviale.

#### **Art. 17 Accesul pietonal**

<sup>1</sup>Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă..

<sup>2</sup>Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

### **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

<sup>1</sup>Construcțiile și amenajările admise în zona Ve vor putea fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații, în funcție de necesitățile funcționale și de avizele operatorilor.

<sup>2</sup>Racordarea se va realiza fără afectarea vegetației majore și cu readucerea terenului la starea amenajată după executarea lucrărilor.

#### **Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

<sup>1</sup>Rețelele tehnico-edilitare noi se vor realiza, de regulă, subteran și în domeniul public sau pe trasee care afectează cât mai puțin suprafețele plantate.

<sup>2</sup>În interiorul zonei sunt admise numai rețele și echipamente tehnice necesare funcționării spațiului verde sau a zonei reglementate: iluminat public, irigații, alimentare cu apă, canalizare, colectare ape pluviale, alimentare cu energie electrică, post trafo, bazine de retenție și echipamente similare.

#### **Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare**

<sup>1</sup>Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>2</sup>Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

<sup>3</sup>Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 21 Parcelarea**

- Suprafata minima a unei parcele va fi de minim 300 m<sup>2</sup>.

- Frontul minim 10m .

<sup>1</sup>Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism.

#### **Art. 22 Înălțimea construcțiilor**

<sup>1</sup>Pentru construcțiile admise în zona de spații verzi — grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții provizorii pentru activități culturale sau comunitare — regimul maxim de înălțime este P, cu H max. = 3,00 m la cornișă/atic.

<sup>2</sup>Echipamentele tehnice, stâlpii de iluminat, elementele de joacă, structurile sportive și posturile de transformare pot avea înălțimi determinate de normele tehnice specifice, cu condiția integrării în amenajarea peisageră.

### **Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor**

<sup>1</sup>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

<sup>2</sup>Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Art. 24 Parcaje**

<sup>1</sup>Sunt interzise, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

### **Art. 25 Spații verzi și amenajări exterioare**

<sup>1</sup>Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).

<sup>2</sup>Se va urmări:

- a) plantarea de arbori de talie medie și înaltă;
- b) realizarea de zone umbrite;
- c) utilizarea speciilor adaptate condițiilor locale;
- d) reducerea suprafețelor impermeabile;
- e) colectarea și infiltrarea locală a apelor pluviale, unde condițiile tehnice permit;
- f) crearea unor trasee pietonale și velo sigure și accesibile;
- g) protejarea vegetației existente valoroase, dacă este cazul.

### **Art. 26 Împrejmuiri**

<sup>1</sup>De regulă, spațiile verzi publice cu acces nelimitat nu se împrejmuesc.

<sup>2</sup>Se pot realiza elemente de delimitare joase, transparente sau vegetale, în următoarele cazuri:

- a) protecția locurilor de joacă;
- b) protecția terenurilor de sport;
- c) protecția echipamentelor tehnico-edilitare;
- d) dirijarea circulațiilor pietonale și velo;
- e) siguranța utilizatorilor față de drumuri, canale, zone tehnice sau alte riscuri.

<sup>3</sup>Elementele de delimitare vor putea consta în gard viu, jardiniere, soclu/jardinieră de maximum 0,60 m, elemente metalice transparente sau suporturi pentru plante cățăărătoare, cu înălțimea maximă de 1,80 m.

<sup>4</sup>Împrejmuirile opace sunt interzise, cu excepția împrejmuirilor tehnice strict necesare pentru echipamente edilitare, care vor fi mascate prin vegetație sau tratate arhitectural.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 27 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)** - Nu este cazul

**Art. 28 Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** - Nu este cazul

## CC// ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

### Caracterul zonei

Zona de cai de comunicatie rutiere propuse cu prospect de 12m și 9.05m (strada Bela Lugosi).

Se referă la parcela nr. 35.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi principale și secundare, drumuri naționale și județene.

*Ampriza drumului* este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

*Fâșiile de siguranță* sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

*Zona drumului public* este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile trafiului actual și de perspectivă.

### Art. 1 Condiționări generale

<sup>1</sup>Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

<sup>2</sup>În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

### Art. 2 Servituți

Nu este cazul.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 3 Utilizari permise

<sup>1</sup>Căi de comunicație și construcții aferente.

<sup>2</sup>Servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei.

<sup>3</sup>Rețele tehnico – edilitare.

<sup>4</sup>Parcaje publice.

<sup>5</sup>Spații de staționare.

<sup>6</sup>Trotuare.

<sup>7</sup>Plantații de protecție.

<sup>8</sup>Refugii și treceri pentru pietoni

#### **Art. 4 Utilizări permise cu condiții**

- <sup>1</sup>parcajele publice/staționările, numai dacă nu afectează lățimile minime ale carosabilului, trotuarelor, pistelor velo și spațiilor verzi de aliniament;
- <sup>2</sup>amplasarea mobilierului urban, cu condiția păstrării lățimii libere necesare circulației pietonale;
- <sup>3</sup>amplasarea rețelelor edilitare, cu condiția respectării avizelor de specialitate și a culoarelor tehnice stabilite prin proiectele de specialitate;
- <sup>4</sup>intervențiile asupra drumurilor, cu condiția refacerii stratului rutier, trotuarelor și spațiilor verzi afectate;
- <sup>5</sup>amplasarea arborilor de aliniament, cu respectarea distanțelor față de rețele, accese, intersecții și vizibilitatea în trafic;
- <sup>6</sup>accesele carosabile la parcele, cu condiția să fie corelate cu organizarea parcajelor pe loturi și să nu afecteze arborii de aliniament, trotuarele, pistele velo sau rigolele;
- <sup>7</sup>lucrările în zona de protecție a drumului național, numai cu avizul administratorului drumului.

#### **Art. 5 Utilizări interzise**

- <sup>1</sup>Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- <sup>2</sup>În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

#### **Art. 6 Interdicții temporare de construire**

Interdicțiile temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unei trame stradale noi, terenurile pe care sunt propuse a se construi noi artere de circulație. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective .

#### **Art. 7 Interdicții definitive de construire**

Nu este cazul.

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

### **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale**

Nu este cazul.

#### **Art. 9 Amplasarea față de drumuri publice**

Amenajarea zonei Cc se va realiza conform profilelor stradale indicate în planșa U03 – Reglementări urbanistice propuse.

Profilele stradale reglementate prin PUZ sunt:

- a) profil stradal de 12,00 m;
- b) profil stradal de 9,05 m;

**Art. 10 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

**Art. 11 Amplasarea față de căi ferate**

Nu este cazul.

**Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

**Art. 14 Amplasarea fata de aliniament**

<sup>1</sup>Pentru zona Cc, aliniamentul coincide, după caz, cu limita domeniului public al circulațiilor propuse.

<sup>2</sup>Lucrările admise în zona Cc — carosabil, trotuare, piste velo, spații verzi de aliniament, rețele edilitare, iluminat public, mobilier urban și semnalizare — se vor amplasa în interiorul profilurilor stradale reglementate prin planșa U03.

<sup>3</sup>Elementele de mobilier urban, stâlpii de iluminat, indicatoarele și echipamentele tehnice nu vor obtura vizibilitatea în intersecții și nu vor reduce gabaritul minim de circulație pietonală, velo sau carosabilă.

**Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

Nu este cazul

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 16 Accesul carosabil**

<sup>1</sup>Zona Cc asigură accesul carosabil la parcelele reglementate prin PUZ.

<sup>2</sup>Autorizarea construcțiilor pe loturile adiacente este permisă numai dacă se asigură accesul carosabil corespunzător la drumul public, conform planșei U03 și proiectelor tehnice de drumuri.

**Art. 17 Accesul pietonal**

Se vor asigura:

- a) trotuare continue;
- b) traversări pietonale sigure;
- c) rampe la trecerile de pietoni și la diferențele de nivel;
- d) trasee accesibile persoanelor cu dizabilități;
- e) iluminat public.

## REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

### Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

<sup>1</sup>Se vor asigura culoarele necesare pentru amplasarea și extinderea rețelelor publice de echipare edilitară.

### Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

<sup>1</sup>Rețelele tehnico-edilitare noi se vor realiza, de regulă, subteran, în domeniul public sau în terenurile destinate circulațiilor publice.

<sup>2</sup>Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate se vor realiza conform planului de acțiune al PUZ, pe baza proiectelor tehnice și a avizelor operatorilor.

### Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

<sup>1</sup>Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice, iluminat public și alte utilități aflate în serviciul public vor aparține domeniului public sau operatorilor/deținătorilor de rețele, conform legislației și avizelor tehnice.

<sup>2</sup>Rețelele de energie electrică, gaze naturale și telecomunicații vor aparține operatorilor/deținătorilor de rețele, conform condițiilor de avizare și contractelor de racordare.

## REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

### Art. 21 Parcelarea

<sup>1</sup>Se va realiza conform Planșei de Reglementări U03.

### Art. 22 Înălțimea construcțiilor

<sup>1</sup>Nu sunt admise construcții supraterane permanente, cu excepția elementelor strict necesare infrastructurii publice: stâlpi de iluminat, indicatoare, semafoare, panouri de orientare, echipamente tehnice, mobilier urban și alte instalații aferente circulațiilor și rețelelor edilitare.

<sup>2</sup>Înălțimea acestor elemente se va stabili prin proiectele tehnice de specialitate, conform normelor aplicabile.

### Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

<sup>1</sup>Amenajările din zona Cc vor avea caracter unitar și vor fi corelate cu imaginea generală a ansamblului.

<sup>2</sup>Se vor utiliza materiale durabile, adecvate spațiului public, cu finisaje rezistente la trafic și intemperii.

<sup>3</sup>Mobilierul urban, iluminatul public, indicatoarele, rastelele pentru biciclete și coșurile de gunoi vor fi integrate coerent în profilul stradal.

<sup>4</sup>Sunt interzise elementele cu aspect provizoriu, degradabil sau care afectează vizibilitatea și siguranța circulației.

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

### Art. 24 Parcaje

<sup>1</sup>Parcajele publice se admit numai dacă sunt prevăzute în profilul stradal, în proiectele tehnice de drumuri sau în amenajările aprobate de autoritatea publică locală.

### Art. 25 Spații verzi

<sup>1</sup>Spațiile verzi de aliniament fac parte integrantă din profilul stradal și se vor păstra conform planșei U03.

<sup>2</sup>Acestea vor fi amenajate cu vegetație joasă, medie și, unde profilul permite, arbori de aliniament.

<sup>3</sup>Se recomandă utilizarea speciilor adaptate condițiilor locale, rezistente la secetă, praf, vânt și poluare urbană. Nu se recomandă plantarea pomilor fructiferi pe domeniul public aferent circulațiilor.

<sup>4</sup>Pentru fâșiile verzi de 1,00 m, se vor utiliza specii cu talie și coroană adecvată profilului stradal, astfel încât să nu afecteze gabaritul de circulație și rețelele edilitare.

### Art. 26 Împrejmuiri

<sup>1</sup>În zona Cc nu se admit împrejmuiri permanente.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

**Art. 27 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)** - Nu este cazul

**Art. 28 Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** - Nu este cazul

## ANEXA 1

### Clasificarea utilizarilor admise dupa categorii de functiuni:

#### 1. Functiuni de sanatate si asistenta sociala

Orfelinat, centru de zi, azil de batrani, centru de asistenta sociala, spital, policlinica cu mai multe cabinete de specialitate de ambulator, cu posibilitatea de spitalizare de o zi, centre de fizio-kinetoterapie, cabinete stomatologice, cabinete tehnica dentara, magazine tehnico-medice, centru de imagistica-radiologie, CT, RMN, angiocoronarografie, laborator de analize medicale, laborator de anatomopatologic, etc.

#### 2. Functiuni de administrarea afacerilor

Sedii de societati comerciale  
Cladiri de birouri.

#### 3. Functiuni teritiare

- **Comert en detail:** comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 500 mp, comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 500 mp, magazin general avand suprafata construita desfasurata sub 1500 mp, spatii de inchiriat.

- **Alimentatie publica:** restauranta, bistro, cofetarie, cafenea, bar, club, cantina, etc

- **Servicii cu acces public (servicii de proximitate):** tiparire si multiplicare, servicii de educatie si formare profesionala, servicii medicale, center after-school, servicii de curierat (relatii cu publicul), furnizare utilitati (relatii cu publicul), agentie de turism, agentie imobiliara, salon de estetica si intretinere corporala (fitness, masaj, cosmetica, frizerie, coafor, sauna, etc.), studio de body-piercing/tatuaje, curatorie haine, studio foto/video, filiala de biblioteca / mediateca,

- **Servicii profesionale:** cabinet de medicina generala (medic de familie), cabinet de medicina de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnica dentara, cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanta juridica si economica, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare/expertizare/design, birou de topografie / cadastru/cartografie, atelier de arta,

- **Servicii manufacturiere:** reparatii de uz casnic, depanare electrocasnice / instalatii, asistenta IT, manufactura fina, reparatii incaltaminte, croitorie, marochinarie, tapiterie, rame si tablouri.

#### 4. Functiuni pentru culturală

Club de copii, club.