

Nr. proiect

73305/31.12.2020

Faza:

P.U.Z.

Titlu:

PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII– ZONA STRĂZII
JÓKAI MÓR – PARTEA ESTICĂ”

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Beneficiar:

MUNICIPIUL SFÂNTUL GHEORGHE

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

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

Șef proiect:

Master Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian



TOTAL BUSINESS LAND

CUPRINS

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	2
1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.	2
1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.	3
1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism	4
1.5. Condiții de aplicare.....	4
1.6. Derogări de la prevederile regulamentului	4
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	5
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit.....	5
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	5
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	5
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	7
2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici.....	Error! Bookmark not defined.
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	10
CAPITOLUL III – DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	10
CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	11

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- *Regulamentul general de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

- Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.

- Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

- *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

- Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

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

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

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*

- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal **PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII- ZONA STRĂZII JÓKAI MÓR – PARTEA ESTICĂ”** se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră întreruptă în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- la nord – Strada Fermei;
- la sud – terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, limita administrativă UAT Sfântu Gheorghe cu UAT Comuna Ilienii;
- la vest – terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice situate pe strada Jókai Mór;

- la est - terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism (aprobat prin HG. Nr. 525 din 27 iunie 1996) și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

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

Prezentul regulament preia prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

- *STUDIU DE AMPLASAMENT ZONA SUD, S.C. "GEEND" S.R.L., PR.NR.54/2006,*
- *PUZ ZONA POLIGON SUD, S.C. "NEMETH" S.R.L., PR.NR.2/2004, HCL 105/2005*
- *PUZ EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE, STR. JOKAI MOR, DOMAHIDI ILDIKO BIA, PR.NR.60/2009, HCL 62/2010*

1.5. Condiții de aplicare

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale elaborate conform LEGII 50/1991 și 350/2001, aflate în valabilitate și care au fost aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Mun. Sf. Gheorghe. Toate construcțiile noi care nu au fost deja reglementate de P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri elaborate anterior pe aceste terenuri dar și pe întreaga arie reglementată prin acest P.U.Z. vor respecta cea mai restrictivă regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul General de Urbanism.

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

1.6. Derogări de la prevederile regulamentului

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

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

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

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

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

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

Suprafața de teren care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de **aprox. 26,3 ha** și este alcătuită din mai multe imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, o parte a imobilelor se află în zona de protecție a Fermei de păsări, conform Certificatului de Urbanism nr. 496/04.12.2020.

Platformele exterioare betonate vor fi prevăzute cu strat impermeabil.

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

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

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

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

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

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

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

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

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

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

Amplasarea față de drumurile publice:

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

Amplasarea față de aliniament:

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

Clădirile propuse în zonele nou - constituite, vor fi retrase față de aliniament cu cel puțin 5,00 m, prin respectarea coerenței și caracterul fronturilor stradale (fac excepție zonele cu clădiri existente).

În cazul zonelor construite compact, construcțiile propuse vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

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

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Circulația principală se realizează pe șoseaua DJ 112 – Strada Jokai Mor, ce are profil variabil de 6,00 -7.00m cu câte o bandă carosabilă pe un sens.

Majoritatea circulațiilor carosabile, din interiorul țesutului, ce fac legătura cu DJ 112 sunt neamenajate, de pământ/pietriș.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua publică.

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

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

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

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

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

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

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

Se interzic comasări de peste 3 proprietăți pentru a împiedica realizarea unor clădiri de mari dimensiuni, care ar putea crea rupturi de scară/ gabarit.

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

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

Este permisă realizarea demisolurilor.

Posibilități de parcelare

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

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

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

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

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

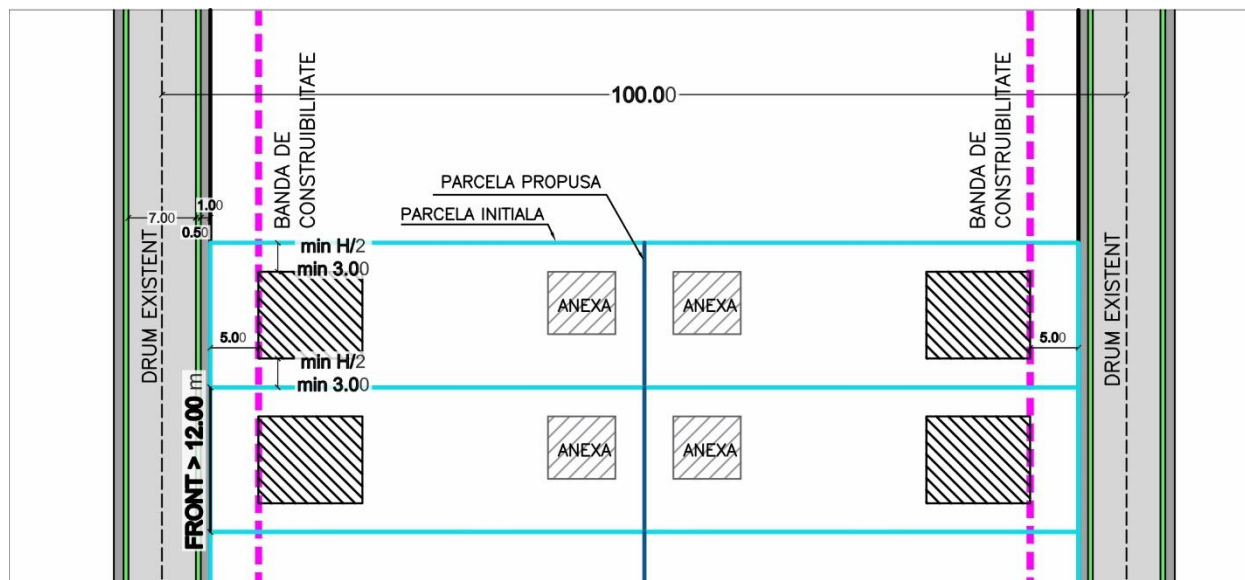
(6) Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea căilor de comunicație.

(7) Se instituie **bandă de constructibilitate cu o adâncime de 35,00 m de la retragerea propusă (adâncime de 40,00 m de la aliniament) și conform planșei de reglementări.**

(8) **Anexele locuințelor vor avea o suprafață de maxim 40,00mp și o înălțime 3,00m—** parcuri acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare (din materiale precum: cărămidă, BCA, lemn) vor fi amplasate în **spatele benzii de constructibilitate**, astfel încât să nu fie perceptibile din spațiul public

Majoritatea loturilor din zona Jokai Mor au deschidere la 2 străzi.

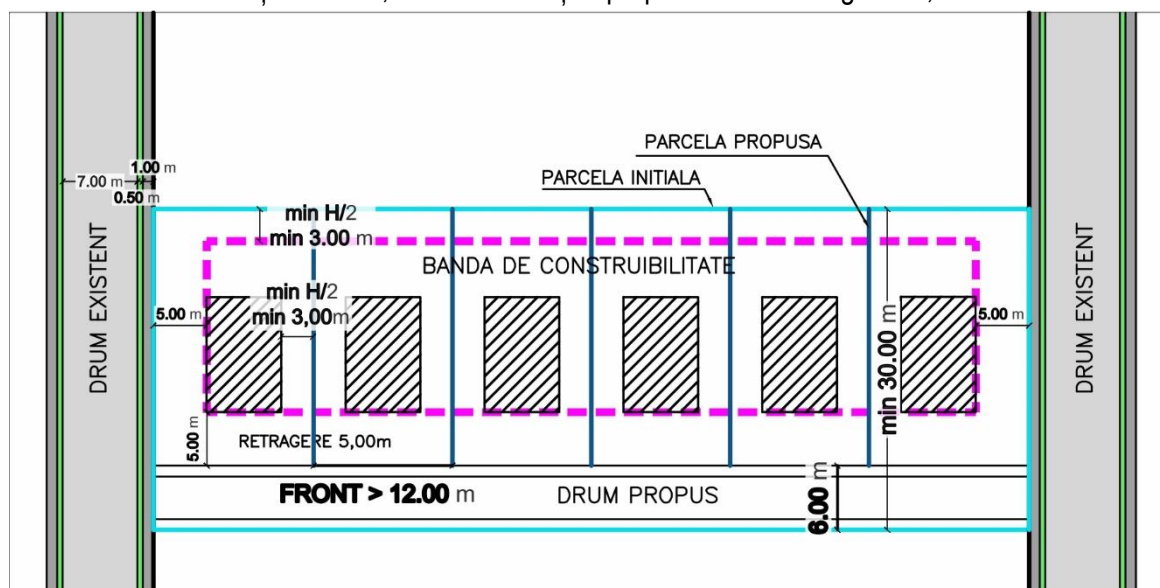
În cazul loturilor cu front la stradă de minim 12,00 m se instituie bandă de construibilitate, cu construcții pe ambele fronturi, astfel încât să nu se creeze fund de lot (conform reprezentării de mai jos):



Pentru tipurile de parcele care au un front mai mare de 30 m, banda de construibilitate poate deveni astfel (numai în condițiile exemplificate mai jos).

Se poate ajunge la un front (la drumul existent) de minim 30,00 m prin comasarea parcelor adiacente.

Lotul se poate împărți în mai multe parcele cu deschidere (front) de minim 12,00 m cu condiția să se realizeze un drum cu lățimea de 6,00m. Construcțiile propuse se vor retrage cu 5,00m de la noua stradă.



Pentru fiecare dintre cele 2 tipuri de parcelări se pot realiza și locuințe cuplate (la calcan).

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

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

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

- Se va asigura o suprafață de minim 30% spațiu verde amenajat, din care cel puțin 2/3 pe sol natural.

Spațiul liber vizibil din circulațiile publice vor fi tratate precum grădini de fațadă.

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

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

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

b) Gardurile spre stradă vor putea fi transparente, vor putea avea înălțimea de maxim 1,80m, gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor putea avea înălțimea minimă de 2m.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public
Tratamentul architectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

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

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

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

Astfel subzonele din zona studiată sunt următoarele:

- **ZR - Zonă rezidențială cu locuințe individuale mici și funcțiuni complementare**
- **ZRM - Zonă mixtă rezidențială cu locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare**
- **ZS - Zonă dotări și servicii - activități comerciale, învățământ, spații verzi publice**
- **T - Căi de comunicație și transport**
- **V - Spații verzi, de protecție**

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

ZR

Zonă rezidențială cu locuințe individuale mici și funcțiuni complementare

Generalități: Caracterul zonei

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

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

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit ca funcțiuni complementare:

- anexe ale locuințelor – parcări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare, cu condiția respectării prevederilor codului civil privind amplasarea față de limitele de proprietate, vederea la vecini și picătura streașinii.

- funcțiuni comerciale (comerț cu amănuntul, alimentație publică) servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante.

- mici unități de producție, a căror poluare nu depășește limita incintei

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Discotecă, club;
- Unități productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- Unități agro-zootehnice;
- Adăposturi pentru animale/abatoare;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile;
- Plaforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare fără încăperi sanitare în clădire

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

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

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

a- Dimensiuni minime:

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

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

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

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

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

4. Se va asigura însoțirea tuturor construcțiilor pe teren;

Pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 30,00m se recomandă parcelare conform Capitolului II – punctul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici – Posibilități de parcelare.

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și punctul 2.6. Reguli de parcelare**
- Clădirile propuse în zonele cu țesut existent, se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează.
- Clădirile propuse în **zonele nou - constituite**, vor fi retrase față de aliniament cu **5,00 m**.
- **În țesutul nou - constituit se propune bandă de construibilitate conform Regulilor de parcelare și planșei de reglementări**
- Anexele locuințelor – parcuri acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare vor fi amplasate în spatele benzii de construibilitate, astfel încât să nu fie perceptibile din spațiul public (nu se vor poziționa la stradă).
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe de **minim 3,50m** față de cota terenului și a avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- În cazul clădirilor cu un front la stradă și un calcan pe una din laturile laterale se va alipi de calcan și alinia la aceasta;
- Cornișele, bovindourile și balcoanele pot ieși din aliniere cu **maxim 1,20m**

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

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- În cazul în care pe una din laturile laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipii la acest calcan pe o lungime de **15,00m** de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță minim de **3,00m**;
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim **3,00m**;

- Clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50m**;
- În cazul supraetajării unei construcții existente înainte de elaborarea prezentului PUZ, la nivelul maxim reglementat de înălțime (**D+P+1E+M**):
 - se va păstra cel puțin retragerea față de limita laterală și la nivelurile superioare noi propuse (conform planșei de reglementări urbanistice);
 - se va păstra retragerea față de limita posterioară doar pe nivelurile existente, restul de niveluri se vor retrage față de limita posterioară conform planșei de reglementări urbanistice.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor se va încadra în prevederile Anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în spații special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare pentru fiecare imobil în parte se va realiza în conformitate cu tema-program a beneficiarului, dar nu mai puțin decât prevăd reglementările stabilite prin acte normative în vigoare;
- Necesarul locurilor de parcare și garare se va asigura în incintă conform **NP24-97 Normativului pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme**, în funcție de soluția proiectului de arhitectură la faza de autorizare a construcției și conform avizului

Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Mun. Sf. Gheorghe;

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Intervenții asupra clădirilor existente

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

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Apă potabilă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un bransament la rețeaua

existentă în zonă. În acest sens se vor extinde rețelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ.

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

- Canalizare menajeră

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

- Canalizare pluvială

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

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

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

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face printr-un bransament la rețeaua existentă.

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

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

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

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

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

- Salubritate

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

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,50m și cu un soclu de 30cm din beton simplu sau mozaicat dublat sau nu de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 1,80m;
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre

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

- Anexele locuințelor – parări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare nu vor depăși mai mult de **30% din suprafața desfășurată** a construcției propuse

POT maxim = 30% - pentru locuire

POT maxim = 40% - pentru funcțiuni comerciale și servicii

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

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

CUT maxim = 1,2 ADC / mp teren

ZRM**Zonă mixtă rezidențială cu locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare****Generalități: Caracterul zonei**

Zona este caracterizată prin locuințe individuale și colective de dimensiuni mici maxim **P+2E**.

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

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

Sunt admise următoarele utilizări:

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

- Locuințe individuale
- Locuințe colective cu regim mic de înălțime maxim P+2E.
- Circulație pietonală și carosabilă.
- Parcări la sol, garaje.
- Spații verzi plantate
- Grădini de incintă.
- Construcții și amenajări de echipare edilitară.
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile;
- Spații verzi plantate- scuaruri, grădini de incintă;

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit ca funcțiuni complementare:

- Anexe ale locuințelor – parcări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare, cu condiția respectării prevederilor codului civil privind amplasarea față de limitele de proprietate, vederea la vecini și picătura streșinii.

- Funcțiuni comerciale (comerț cu amănuntul, alimentație publică) servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante.

- Mici unități de producție, a căror poluare nu depășește limita incintei

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Discotecă, club;
- Unități productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- Unități agro-zootehnice;
- Adăposturi pentru animale/abatoare;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile;
- Plaforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare fără încăperi sanitare în clădire.

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

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

1. Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulamentului, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - a- Pracele trebuie să aibă acces direct dintr-un drum public
 - b- Suprafața minimă a parcelei să fie de 250 mp
 - c- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
2. O parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asocierea/ contopirea cu una din parcelele vecine
3. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 a Ministerului Sănătății;
4. Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor pe teren;

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- Clădirile propuse în zonele cu țesut existent, se dispun pe aliniament sau cu retragere

- conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează.
- Clădirile propuse în zonele nou - constituite, vor fi retrase față de aliniament cu cel puțin 5,00 m.
 - Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe de **minim 3,50m** față de cota terenului și a avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
 - În cazul clădirilor cu un front la stradă și un calcan pe una din laturile laterale se va alipi de calcan și alinia la aceasta;
 - Cornișele, bovindourile și balcoanele pot ieși din aliniere cu **maxim 1,20m**
 - Anexele locuințelor individuale – parcuri acoperite, garaje, magazii, pavilioane de grădină, pergole, foisoare vor fi amplasate astfel încât să nu fie perceptibile din spațiul public (nu se vor poziționa la stradă).

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

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- În cazul în care pe una din laturile laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipii la acest calcan pe o lungime de **15,00m** de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță minim de **3,00m**;
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim **3,00m**;
- Clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50m**;

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Numărul și configurația acceselor se va încadra în prevederile Anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în spații special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare pentru fiecare imobil în parte se va realiza în conformitate cu tema-program a beneficiarului, dar nu mai puțin decât prevăd reglementările stabilite prin acte normative în vigoare;
- Necesarul locurilor de parcare și garare se va asigura în incintă conform **NP24-97 Normativului pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme**, în funcție de soluția proiectului de arhitectură la faza de autorizare a construcției și conform avizului Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Mun. Sf. Gheorghe;

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru funcțiunea de locuire colectivă, s-a propus un regim de înălțime de **P+2E**, dar nu mai mare de **10 m la cornișă**.

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Intervenții asupra clădirilor existente

- Sunt permise lucrări de conversie și reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior și al caracterului zonei;
- Înlocuirea sau extinderea clădirilor acolo unde sunt premise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor noi descoperite;

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Apă potabilă

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

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

- Canalizare menajeră

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

- Canalizare pluvială

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

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

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

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face printr-un bransament la rețeaua existentă.

Cablurile de alimentare cu energie electrică denstinate consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuiesc introduse în subteran. În **caz de imposibilitate tehnică și numai atunci**, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

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

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Bransamentele trebuiesc pe cât posibil ascunse, în caz de imposibilitate tehnică majoră ele

trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

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

- Salubritate

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

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

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

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;

- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate precum grădini de fațadă unde nu se vor permite instalarea de panouri publicitare dar se pot amenaja cu plantații, mobilier urban, circulații pietonale, circulații ocazional carosabile și parcări;

- Se va asigura o suprafață de **minim 30% spații verzi**, din care **2/3 pe sol natural**;

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accese, circulații pietonale, terase;

- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,50m și cu un soclu de 30cm din beton simplu sau mozaicat dublat sau nu de gard viu;

- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 1,80m;

- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;
- Anexele locuințelor individuale– parcări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare nu vor depăși mai mult de **30% din suprafața desfășurată** a construcției propuse
- **POT maxim = 40%**

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

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;
- **CUT maxim = 1,2 ADC / mp teren**

ZS

Zonă dotări și servicii – activități comerciale, învățământ, sănătate, spații verzi publice (parcele destinate obiectivelor de utilitate publica)

Generalități: Caracterul zonei

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

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

- Construcții comerciale - comerț cu amănuntul, alimentație publică de mici dimensiuni, definite conform prevederilor *Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață comerț specializat*, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții;
- Servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante.
- Construcții administrative și birouri;
- Construcții financiar bancare;
- Construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Servicii generale, cu excepția atelierelor poluante (service auto, spălătorii auto, vulcanizări);
- Construcții învățământ;
- Construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcțională, centre psihiatrice);
- Construcții și amenajări sportive;
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabană, camping și sat de vacanță;
- Parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;
- Construcții și amenajări de echipare edilitară;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile;
- Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă;

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei;

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Locuire;
- Discotecă, club;
- Unități productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- Unități agro-zootehnice;
- Adăposturi pentru animale/abatoare;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Service auto, spălătorii auto, vulcanizări;
- Curățătorii chimice;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile;
- Plaforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Comerț en-gros
- Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 400 m²) definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață;
- Activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare fără încăperi sanitare în clădire.
- Orice alte funcțiuni cu excepția celor specificate la **Art. 1, Art. 2.**

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

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

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

a- Dimensiuni minime:

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

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

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

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

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

4. Se va asigura însoțirea tuturor construcțiilor pe teren;

Pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 30,00m se recomandă parcelare conform Capitolului II – punctul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici – Posibilități de parcelare.

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și punctul 2.6. Reguli de parcelare**
- Clădirile propuse în zonele cu țesut existent, se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează.
- Clădirile propuse în **zonele nou - constituite**, vor fi retrase față de aliniament cu **5,00 m.**
- **În țesutul nou - constituit se propune bandă de construibilitate cu o adâncime de 35,00 m de la retragerea propusă.**
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe de **minim 3,50m** față de cota terenului și a avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

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

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

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- În cazul în care pe una din laturile laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipii la acest calcan pe o lungime de **15,00m** de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță minim de **3,00m**;
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim **3,00m**;
- Clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50m**;
- În cazul supraetajării unei construcții existente înainte de elaborarea prezentului PUZ, la nivelul maxim reglementat de înălțime (**D+P+1E+M**):
 - se va păstra cel puțin retragerea față de limita laterală și la nivelurile superioare noi propuse (conform planșei de reglementări urbanistice);
 - se va păstra retragerea față de limita posterioară doar pe nivelurile existente, restul de niveluri se vor retrage față de limita posterioară conform planșei de reglementări urbanistice.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi destinate activităților ce necesită lumină naturală.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor se va încadra în prevederile Anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în spații special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare pentru fiecare imobil în parte se va realiza în conformitate cu tema-program a beneficiarului, dar nu mai puțin decât prevăd reglementările stabilite prin acte normative în vigoare;
- Necesarul locurilor de parcare și garare se va asigura în incintă conform **NP24-97 Normativului pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme**, în funcție de soluția proiectului de arhitectură la faza de autorizare a construcției și conform avizului Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Mun. Sf. Gheorghe;

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Intervenții asupra clădirilor existente

- Sunt permise lucrări de conversie și reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior și al caracterului zonei;
- Înlocuirea sau extinderea clădirilor acolo unde sunt premise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor noi descoperite;

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Apă potabilă

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

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

- Canalizare menajeră

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

- Canalizare pluvială

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

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

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

- Rețele electrice, telefonice și CATV

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

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

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

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

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

- Salubritate

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

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,50m și cu un soclu de 30cm din beton simplu sau mozaicat dublat sau nu de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 1,80m;
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 40%

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

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

CUT maxim = 1,2 ADC / m² teren

T**Căi de comunicație și transport**Generalități: Caracterul zonei

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

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

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

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În cadrul acestei subzone funcționale nu este permisă staționarea autovehiculelor

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Construcțiile vor respecta maxim P – pentru construcțiile aferente instalațiilor, echipamentelor tehnice, servicii pază.

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp și tratate peisagistic.
- Plantațiile înalt
- Se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 10%** - pentru construcțiile tehnice

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

- **CUT maxim = 0,1 ADC / mp teren** - pentru construcțiile tehnice

V**Spații verzi, de protecție**Generalități: Caracterul zonei

Subzona **V** cuprinde culoare de protecție față de infrastructura tehnică (circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, magistrale de gaze).

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

- Spații plantate cu rol de protecție.
- Instalații tehnice
- Circulații pietonale / ciclabile și ocazional carosabile necesare întreținerii și accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice, inclusiv în cazul culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Circulații pietonale de legătură, accese, scări, rampe cu pantă mică, lifturi, scări rulante.

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi
- Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică (circulații majore, rețele de transport a energiei electrice, magistrale de gaze)
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Spațiile verzi de protecție trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

- Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

- Amplasarea construcțiilor tehnice, instalațiilor și amenajărilor se face conform necesităților și specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile pentru întreținere și accesul la instalații tehnice.
- Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- Este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART.9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În cadrul acestei subzone funcționale nu este permisă staționarea autovehiculelor

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Construcțiile vor respecta maxim P – pentru construcțiile aferente instalațiilor, echipamentelor tehnice.

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- Se vor asigura instalațiile necesare întreținerii, irigației spațiilor verzi și evacuării apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional;
- Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pentru siguranța construcțiilor și instalațiilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.
- Se impune utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Este recomandabil să nu existe împrejurimi decât dacă normele tehnice o impun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 10%** - pentru construcțiile tehnice

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

- **CUT maxim = 0,1 ADC / mp teren** - pentru construcțiile tehnice

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

U.T.R./Funcțiune		<u>ZR</u> - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		<u>ZRM</u> - ZONA MIXTĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		<u>ZS</u> - ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SPAȚII VERZI PUBLICE		<u>T</u> - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT		<u>V</u> - SPAȚII VERZI, DE PROTECȚIE		APE	TOTAL
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	mp
Suprafață		244000	100%	12000	100%	10000	100%	45000	100%	32000	100%	2000	345000
S Construită (max)		97600	40%	4800	40%	4000	40%	4500	10%	3200	10%	-	114100
S Desfășurată (max)		292800		14400		12000		4500		3200		-	326900
S. Spațiu verde	pe sol	48800	20%	2400	20%	2000	20%	-	-	28800	90%	-	108600
	pe placa	24400	10%	1200	10%	1000	10%	-	-				
S circulații/ platforme		73200	30%	3600	30%	3000	30%	40500	90%	-	-	-	120300
POT max		30%		40%		40%		10%		10%		-	-
CUT max		1.2		1.2		1.2		0.1		0.1		-	-
RH max		D+P+1+M		P+2		D+P+1+M		P		P		-	-
H max		9m		10m		9m		3m		3m		-	-

suprafete raportate la ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUȘ	
SUPRAFATA INTRAVILAN	17.3	50.14%	34.5	100.00%
SUPRAFATA EXTRAVILAN	17.2	49.86%	0	0.00%
SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.	34.5	100.00%	34.5	100.00%

*P.U.Z. -uri aprobate în zonă	H.C.L.	SUPRAFAȚĂ	
		ha	%
PUZ 1 - Studiu de amplasament zona sud, SC Geend SRL, Proiect nr 54/2006	-	4.4	16.73%
PUZ 2 - Zona poligon sud, SC Nemeth SRL, Proiect nr. 2/2004	105/2005	2.95	11.22%
PUZ 3 - Extindere zona de locuințe - Str Jokai Mor, Domahidi Nildiko Bia	62/2010	0.2	0.78%

Intocmit,
master urbanist-peisagist Răscol Mihail Cristian