

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII STRADA JOKAI MOR

### ETAPA I – SUBZONELE DE DEZVOLTARE 1 ȘI 2 - INTRAVILAN

Amplasament: Strada Jokai Mor, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### VOLUMUL II

BENEFICIAR  
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Proiect Nr.: 20 / U/ 2021  
Cod proiect: JOKAI  
Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant  
S.C. KXL Studio S.R.L.

2023 - 2024

## CUPRINS

CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE .....	6
1.1. ROLUL RLU .....	6
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI .....	6
1.3. DOMENIU DE APLICARE .....	8
1.4. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII.....	11
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	12
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	12
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	16
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale .....	17
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice.....	19
2.2.3. Zone de protecție și siguranță .....	19
2.2.4. Construcții cu caracter special .....	22
2.2.5. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.....	22
2.2.6. Asigurarea echipării edilitare .....	23
2.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor:.....	24
2.2.8. Indicatorii urbanistici POT și CUT .....	24
2.2.9. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică.....	25
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	26
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale: .....	27
2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice: .....	28
2.3.3. Amplasarea față de aliniament: .....	29
2.3.4. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei .....	30
2.3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă .....	30
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII .....	30
2.4.1. Accaturi carosabile .....	31
2.4.2. Accaturi pietonale .....	31
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .....	32
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR.....	34
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI PARCAJE.....	35
2.7.1. Spații verzi .....	35
2.7.2. Împrejmuiri.....	36
2.7.3. Parcaje .....	36
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .....	37
3.1. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:.....	42
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	43
4.1. L1 - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	43
4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ .....	44
ARTICOLUL 1. Utilizări admise .....	44
ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări .....	44
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise .....	44
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	45
ARTICOLUL 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	45

ARTICOLUL 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament .....	46
ARTICOLUL 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	47
ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	48
ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri.....	48
ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor .....	49
ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	50
ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor.....	50
ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară .....	50
ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate.....	52
ARTICOLUL 14 - Împrejmuiuri .....	52
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	52
ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	52
ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	52
4.5. L2- GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	53
4.6. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ .....	53
ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.....	53
ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări .....	54
ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise.....	54
4.7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	55
ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	55
ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere).....	55
ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	56
ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	57
ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri.....	57
ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor .....	58
ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	58
ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor.....	58
ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară .....	59
ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate.....	60
ARTICOLUL 14 - Împrejmuiuri .....	60
4.8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	61
ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	61
ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	61
4.9. L3- GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	62
5.0. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ .....	62
ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.....	62
ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări .....	62
ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise.....	63
5.1. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	63
ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	63

ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere).....	63
ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	64
ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	64
ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri .....	64
ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor .....	65
ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	65
ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor.....	65
ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară .....	66
ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate.....	67
ARTICOLUL 14 – Împrejmuiuri .....	67
5.2. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	68
ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	68
ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	68
5.7. M - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	68
5.8. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ .....	69
ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.....	69
ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări .....	69
ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise.....	70
5.9. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	71
ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	71
ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere).....	71
ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	72
ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	73
ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri.....	73
ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor .....	74
ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	75
ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor.....	75
ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară .....	75
ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate.....	76
ARTICOLUL 14 – Împrejmuiuri .....	77
6.0. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	77
ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	77
ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	77
6.1. CC - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	78
6.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ .....	78
ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.....	78
ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări .....	78
ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise.....	78
6.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	79
ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	79

ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere).....	79
ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	79
ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	79
ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri .....	79
ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor .....	79
ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	80
ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor.....	80
ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară .....	80
ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate.....	80
ARTICOLUL 14 – Împrejmuiiri .....	81
6.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	81
ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	81
ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	81

## CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. ROLUL RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitoarei **zone de locuințe și servicii**, în suprafață totală de 31.83 ce face parte integrantă dintr-o dezvoltare mai amplă de cca. 153 ha pentru întreaga zonă, propusă a se dezvolta în **Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna**.

**Prezenta Etapă de dezvoltare (ETAPA I – subzonele de dezvoltare 1 și 2, intravilan) însumează o suprafață de cca. 31,83 ha.**

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorilor privați cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

**Zona de reglementare** a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de aproximativ **31.83 ha**, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini, Tema de proiectare și Certificatul de Urbanism nr. 56 / 14.02.2022 și **Certificatul de Urbanism nr. 28 / 26.01.2024 de continuare procedură – Etapa I:**

- **Întreaga zonă a terenurilor pe care se dorește reglementarea se învecinează:**
- La nord: strada Fermei;
- La sud: poligon de trageri MAI Sfântu Gheorghe și limita administrativă a Mun. Sfântu Gheorghe;
- La vest: Liziera pădurii, PUZ Lotizare zonă cu livezi, aprobat prin HCL nr. 107/ 2008 și Ferma de păsări (S.C. Banvit Foods S.R.L.);
- La est: Strada Jókai Mór.

**Suprafața zonei analizate în prezentul studiu** = aprox. 265 ha

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor construcții.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000* - Indicativ GM-010-2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;

- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcarilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

#### Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.:

- PUG Municipiul Sfântu Gheorghe (UTR 10; 11; 12; Trup A17-UTR 58), aprobat prin HCL nr. 93 din 1999; prelungit prin HCL nr. 367/29.11.2018;
- Actualizare PUG Municipiul Sfântu Gheorghe, în curs de avizare;
- PUZ Zona rezidențială – Zona livadă, în curs de avizare;
- PUD modificare PUZ lotizare locuințe str. Fermei, aprobat prin HCL nr. 254/2015;
- PUZ Extindere zona de locuințe str. Jókai Mór, aprobat prin HCL nr. 62/2010;

#### Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z. din zona de studiu:

- PUZ lotizare zona cu livezi, aprobat prin HCL nr. 107/2008;
- PUZ Zona de locuințe str. Jókai Mór, aprobat prin HCL 69/ 2023;
- PUZ lotizări locuințe, Zona Poligon Sud, aprobat prin HCL 105/2005;
- PUZ Drum ocolitor – Zona de est a Mun. Sfântu Gheorghe, aprobat prin HCL 417/ 2022;
- PUZ zonă rezidențială și servicii – zona străzii Jókai Mór – partea estică;
- PUZ zonă rezidențială – Str. Jokai Mor nr. 9B, aprobat prin HCL 6 / 2018.

### 1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizațiilor de construire.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreaga zonă urbană reglementată și idetificată prin avizul OCPI (**Procesul Verbal de Recepție**) **Nr. 675 / 2022** ce face parte din teritoriul administrativ al Mun. Sf. Gheorghe.

Limita teritoriului pe care se aplică Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Jokai Mor, este reprezentată cu linie roșie în planul de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament și este descrisă mai jos:



Amplasamentul reglementat în prezenta **Etapă (Etapa 1 – Subzonele de dezvoltare 1 și 2 – Intravilan)** este delimitat:

- la nord: strada Fermei;
- la sud: traseul pâraului Tok sau limita de intravilan existentă;
- la vest: Strada Părului / Kortefa sau limita de intravilan existentă;
- la est: Strada Jókai Mór.

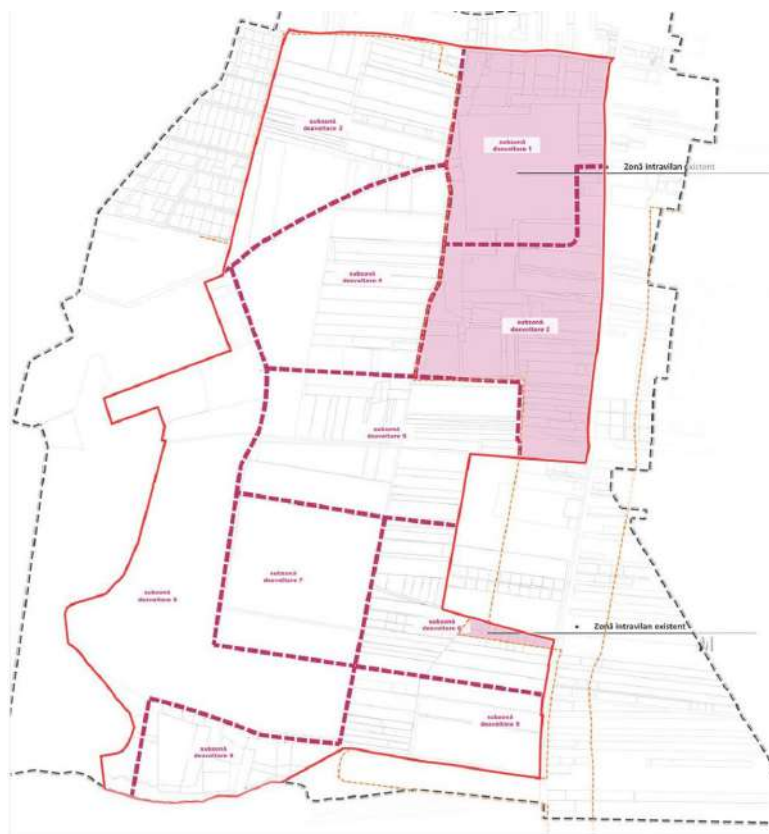
RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor construcții.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Fac excepție de la prevederile obligatorii aplicabile prin raportare la întreaga zonă urbană reglementată și identificată prin avizul OCPI (Procesul Verbal de Recepție) Nr. 675 / 2022, zonele de teritoriu extravilan, pe care se vor aplica regulile ce se vor stabili într-o documentație PUZ după finalizarea procedurii de introducere în intravilan. Acestea sunt în continuare denumite ca etapele (subzonele de dezvoltare) 3, 4, 5, 6 (parțial), 7, 8 și 9. Acestea se identifică, având suprafețe conform următorului tabel:

Subzone de dezvoltare intravilan	Suprafață (mp)	Procent
Subzona de dezvoltare 1	149.574,71	9,81%
Subzona de dezvoltare 2	168.734,50	11,07%
<b>SUBTOTAL ETAPA I</b>	<b>318.309,21</b>	<b>20,88%</b>
Subzone de dezvoltare extravilan	Suprafață (mp)	Procent
Subzona de dezvoltare 3	175.625,60	11,52%
Subzona de dezvoltare 4	175.810,27	11,53%
Subzona de dezvoltare 5	181.330,79	11,89%
Subzona de dezvoltare 6 (suprafață în care este zona deja constituită și introdusă în intravilan printr-o documentație de urbanism aprobată anterior)	101.024,30	6,62%
Subzona de dezvoltare 7	122.031,22	8,00%
Subzona de dezvoltare 8	292.211,52	19,17%
Subzona de dezvoltare 9	158.638,00	10,40%
<b>TOTAL</b>	<b>1.524.288,00</b>	<b>100,00%</b>



### Precizări pentru zone limitrofe

Planșa de reglementări din prezentul PUZ Jokai Mor, a identificat informativ reglementările documentațiilor de urbanism elaborate în zona de studiu, marcate pe plan cu linie punctată violet și roz, acestea fiind fie aprobate, fie în curs de avizare.

Planșa de reglementări din prezentul PUZ include recomandări privind relaționarea unor terenuri limitrofe zonei reglementate, importante pentru dezvoltarea integrată a teritoriului și a zonei de studiu, în special pentru mobilitatea urbană. Este necesar ca aceste prevederi să fie luate în considerare și preluate în Actualizarea PUG Mun. Sf. Gheorghe și în documentațiile în curs de avizare sau ce se vor demara în zona de studiu.

### Autorizarea construcțiilor

**Autorizarea directă** a executării construcțiilor se va face de către Autoritatea administrației publice locale potrivit competențelor stabilite de Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997) și de Codul Administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/2019.

**Autorizarea directă** constă în emiterea Certificatului de Urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor conținute în articolele prezentului Regulament local de urbanism, împreună cu partea desenată a PUZ.

Astfel, autorizarea construcțiilor în limita P.U.Z. se va realiza, astfel:

- **direct**, pentru parcele care respectă condițiile de constructibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- prin P.U.D. :

- Pentru parcele înguste și lungi de proveniență agricolă, care nu respectă condițiile de construibilitate de la Capitolul 2.6;
- Pentru demonstrarea construibilității pe parcelă.

Așadar, prevederile R.L.U. permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și a situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

Prezentul RLU intră în vigoare după aprobarea prin hotărâre de către Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe.

Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, în concordanță cu prescripțiile prezentului regulament.

Dacă în momentul cererii prelungirii valabilității autorizației de construire, emise anterior intrării în vigoare a PUZ, lucrările sunt în curs de execuție, atunci nu se aplică retroactiv regulamentul de față.

#### 1.4. SITUAȚII CARE IMPUN DETALIERI SAU REALIZAREA ALTEI DOCUMENTAȚII

(1) Prevederile prezentului PUZ și R.L.U. permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (cu îndeplinirea prevederilor legale).

Aceste situații sunt generate de următoarele aspecte:

- parcelări (divizarea în mai mult de 3 parcele) sau reparcelări, altele decât cele sugerate în baza PUZ pentru întreaga zonă, conform planșei "Posibilități de mobilare urbanistică" sau Masterplanului general realizat în cadrul Scenariului de dezvoltare a întregii zone (extravilan + intravilan) ce se pot pune la dispoziție de către autoritățile publice,
- condiții dificile de fundare, 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;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

Construibilitatea terenurilor prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic e condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

Construibilitatea poate fi condiționată justificat de către autoritatea publică locală, indiferent de alte prevederi ale prezentului PUZ, în situațiile:

- Existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- Prezența unor vestigii arheologice;
- Existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, natural sau peisaje valoroase;
- Existența riscurilor naturale, de inundații sau alunecări de teren.

(3) Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în prezentul PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate prin HCL conform legii.

- în cazul solicitării prin cererea de emitere a unui Certificat de urbanism a unor derogări de la prezenta documentație de urbanism, autoritatea publică locală are dreptul să decidă respingerea solicitării sau să o condiționeze de elaborarea unei documentații de urbanism, conform legii.

(4) Parcelele cu suprafața sub 150 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

## CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea investiție se va realiza pe de-o parte în intravilanul aprobat al Municipiului Sfântu Gheorghe, în urma cărora se vor dezvolta noi construcții, **în baza autorizației de construire** ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

#### *Protejarea resurselor naturale*

##### *Terenuri agricole din extravilan sau din intravilan*

##### *Intravilan*

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament<sup>1</sup>.

Terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol prin Autorizația de Construire, temporar sau definitiv, conform legii.

##### *Terenuri, suprafețe forestiere, rezervele subsolului*

Prin prezentul PUZ nu sunt reglementate suprafețe împădurite, nu sunt propuse a fi introduse în intravilan, nici a li se modifica destinația.

Prin prezentul PUZ nu sunt reglementate utilizări industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor.

##### *Protecția resurselor de apă*

Conform studiului hidrologic și avizelor instituțiilor abilitate. Se va respecta **Avizul SGA – Gospodărire a Apelor nr. 8 / 13.02.2024.**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore<sup>2</sup> ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Pentru aceste lucrări sunt necesare avize

<sup>1</sup> Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 - 2000

<sup>2</sup> **Albia minoră** este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă. – conform cap. 2.2, art. 7 din Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU";

din partea Primăriei și a Serviciului de Gospodărire a Apelor, cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Utilizări permise:

- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor;

Utilizări permise cu condiționări:

- Lucrări de poduri, drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și platformelor meteorologice, cu avizele specifice.

Utilizări interzise:

- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

De la Apele Române au fost obținute în mod oficial, la solicitarea proiectantului, informațiile privind zona de protecție a pârâului Tok și dacă acesta este sau nu regularizat. Conform **Adresei Administrației Bazinale de Apă Olt nr. 6887 / EMID / 06.07.2022** debitele maxime cu probabilitate de depășire 1% și 5% pe pârâul Tok, în secțiunea indentificată prin coordonatele STEREO70 (x=560024; y=483081), în mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna:

$$F = 1.06 \text{ kmp}; Q1\% = 19,2 \text{ mc/s}; Q2\% = 10,4 \text{ mc/s}.$$

*Debitele maxime au fost calculate în secțiunea menționată mai sus, pentru regimul natural de curgere, conform metodologiei și instrucțiunilor de calcul în vigoare, prin metode indirecte de calcul și nu conțin sporul de siguranță.*

#### Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Arealul reglementat nu face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă / arie naturală protejată, delimitată potrivit legii.

#### ***Protecția patrimoniului antropic***

##### Zone construite protejate

Nu e cazul, în limita reglementată nu sunt zone construite protejate.

##### Protecția monumentelor istorice înscrise în LMI 2015

În vecinătatea terenurilor reglementate se află elemente de patrimoniu cultural înscris în *Lista Monumentelor Istorice*, aprobată prin OMC nr. 2361/2010, însă nu afectează zona de reglementare.

##### Protecția patrimoniului arheologic

**Existența de monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție:**

**Sit arheologic** "Simeria, Livada fostei CAP - Szemerja, Gyümölcsös", conform Repertoriul Arheologic National cod RAN 63401.06;

Conform Studiu arheologic realizat în cadrul PUG Sfântu Gheorghe- în curs de avizare, situația siturilor arheologice din zona ce face obiectul PUZ și zona studiată a documentației se prezintă astfel:

Nr. Crt.	Cod RAN	Denumire	Adresă
1 - Situl 26	63401.06	Livadă (m. Gyümölcsös) – "Așezarea halstattiană de la Sfântu Gheorghe-Cartier Simeria"	- la marginea sud-vestică a orașului, la poalele muntelui Pacé, la cca. 400 m vest de DJ112, pe teritoriul fostei livezi - Întrucât teritoriul sitului nu poate fi stabilit cu precizie din cauza vegetației și construcțiilor din deceniul trecut, propunem delimitarea unei zone de protecție mai mari pe teritoriul livezii, mărginit la nord de str. Fermei, la vest de str. Nucului și str. Răsăritului, iar la est de strada Jókai Mór. Așezarea poate fi pusă în legătură, eventual, cu descoperirile de la situl nr. 27
2 – Situl 27	-	Pacé-alja/Büdöskút (Sub Pacé/Fântâna pucioasă)	- Situl se află la marginea sud-vestică a orașului, la poalele muntelui Pacé, la nord de fântâna Büdöskút, în zona străzii Fermei; - Cu ocazia unei periegeze arheologice, efectuate de Zs. L. Bordi, L. L. Méder și S. J. Sztáncsuj în anul 2011, la poalele muntelui Pacé, la nord de fântâna Büdöskút, în zona străzii Fermei s-au descoperit fragmente ceramice, date în perioada mijlocie a epocii bronzului și prima epocă a fierului. Tot undeva, din această zonă provin și o serie de descoperiri făcute în anul 1940 de către J. Herepey, Z. Székely și J. Szabó - Această descoperire ar putea fi pus în legătură, eventual, cu situl de la punctul 26 (vezi mai sus), aflat la o distanță de cca. 500 m. Se propune o zonă de protecție comună, mărginită la nord de str. Fermei, la vest de str. Nucului și str. Răsăritului, iar la est de strada Jókai Mór

Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu sau autorizarea construcțiilor în vecinătatea siturilor arheologice sau în zona de protecție a acestora se va realiza în conformitate cu **Avizul de specialitate al Direcției Județene pentru Cultură Covasna nr. 2 / U / 16.01.2024.**

Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).



(1) Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și siturile arheologice reperate se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

(2) În aceste zone, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, **se va face numai în baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Covasna).**

(3) Intervențiile de construire de tipul celor menționate la Art. 2 efectuate **în suprafețe de teren delimitate ca situri arheologice**, **se vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcina arheologică**, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

(4) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție). Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. Art. 7, lit. A) din OG 43/2000 republicată.



(5) Intervențiile efectuate în **zonele de protecție ale siturilor arheologice**, determinate de construirea de drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

(6) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări), necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., se vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate. Costurile acestor săpături intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

(7) Săpăturile arheologice întreprinse se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

(8) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.

(9) **Descoperirile arheologice întâmplătoare**, ocazionate de lucrările de construire sus menționate, efectuate în afara zonelor delimitate ca Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției Județene pentru Cultură Covasna, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

(10) Siturile arheologice care figurează în Repertoriul Arheologic Național și/sau sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și siturile arheologice reperate în mod întâmplător reprezintă Zone protejate care cuprind patrimoniul arheologic.

## 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

### Autorizarea executării lucrărilor de construcții amplasate în zone asupra cărora este instituit un anumit regim de protecție

În prezentul PUZ sunt delimitate o serie de zone de protecție, de siguranță, culoare și servituți în interiorul cărora se impun restricții de construire sau interdicții, după caz.

Autorizațiile de construire/desființare în vederea executării lucrărilor de construcții în zone asupra cărora este instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în prezentul PUZ Zona de locuințe și servicii Jokai Mor, se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor specifice din partea autorităților sau entităților care au instituit respectivele restricții, după cum urmează:

- a. Pentru lucrări de construcții care se execută în zonele siturilor arheologice și în zonele lor de protecție, autorizațiile de construire / desființare se emit cu avizul conform al Min. Culturii sau al Direcției Județene de Cultură Covasna, după caz.
- b. Pentru lucrări de construcții care se execută în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație și ale sistemelor tehnico-edilitare, stabilite prin prezentul PUZ Zona de locuințe și



servicii Jokai Mor, în baza legislației în vigoare și a avizelor/acordurilor, se va obține avizul/autorizația autorităților/entităților competente.

Execuția lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – în zone de protecție/de siguranță sau în alte culoare se face diferențiat, în funcție de destinația propusă în raport cu tipul funcțiunii care a generat zona de protecție / de siguranță, precum și cu respectarea normelor legale aplicabile (de protecție acustică, sanitară etc.)

În cazul apariției unui obiectiv nou care generează o zonă de protecție / de siguranță, în vederea autorizării lucrărilor de construcții propuse se vor obține datele cadastrale ale zonelor respective, care pot conduce la servituți/interdicții specifice.

### 2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform RGU, **Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, **cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora**, este interzisă.

(2) În sensul RGU, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, [...].

#### Riscul seismic

Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate  $I = 7_1$  pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1- 93. Conform reglementării tehnice “Cod de proiectare seismică”- Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/ 1- 2013 teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,20$  g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și probabilitatea de depășire de 20% în 50 ani.

Se poate estima că intensitatea maximă posibilă în amplasamentul investigat poate fi  $I_A = 8,5$  (MSK). Acestei valori de intensitate  $i$  se poate asocia o valoare a accelerației cuprinsă între:  $A_{Hmaxim} = 0,26 - 0,30$  g. De menționat este că această valoare a accelerației poate fi atinsă în cazul producerii unui cutremur intermediar în zona Vrancea comparabil cu cel produs.

#### Riscul de inundabilitate

Pe teritoriul investigat nu au fost identificate fenomenele de inundabilitate, deoarece cursurile de apă sunt în cea mai mare parte canalizate, iar bazinul lor de recepție este unul redus ca suprafață. Se pot manifesta fenomene de inundabilitate de scurtă durată în zona de albie majoră a rețelei hidrografice prezente în zonă. În zonele depresionare și cu substrat format predominant din roci argiloase, apa din precipitații stagnează o perioadă de timp, împiedicând astfel dezvoltarea vegetației. De altfel litologia interceptată în unele foraje denotă faptul că la un moment dat, în zonă existau bălți și areale mlăștinoase.

#### Risc de instabilitate

Pe zona investigată, fenomenele de instabilitate se pot manifesta pe zonele de versant aferente rețelei hidrografice. Aceste zone prezintă valori de pantă cuprinse între 3 și 15 grade.

Potențialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren din “Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și

reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatare a construcțiilor, refacere și protecție a mediului.”

### Risc de eroziune

Prin eroziune se înțelege procesul de degradare fizică sau chimică a solurilor sau a rocilor, caracterizat prin desprinderea particulelor neconsolidate și transportul lor sub acțiunea apei din precipitații și a vântului.

Eroziunea este un proces natural al cărui principali factori sunt: ploile (în special cele în aversă), morfologia terenului, conținutul redus de materie organică din sol și gradul de acoperire cu vegetație.

Aplicând formula pentru cuantificarea și estimarea eroziunii la scara întregii zone, a reieșit că zonele cu erodabilitate mare, corespund ariilor cu pantă, neacoperite de vegetație arboricolă și cu suprafața naturală deranjată de lucrări agricole (arătură).

Această categorie de erodabilitate a terenului ocupă o suprafață nesemnificativă în cadrul zonei. Lipsa vegetației arboricole, coroborate cu structura solului, conduc la valori ridicate ale eroziunii, în special pe zonele arate, unde eroziunea este atât pluvială, cât și eoliană. Eroziunea apare în special în perioadele când lipsește vegetația, imediat după lucrările agricole.

### Riscul geotehnic

Pe teritoriul investigat au fost identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- Teren dificil de fundare, pentru zonele cu pământuri constituite din argile active / foarte active cu potențial de umflare – contracție mare; nisipuri fine saturate slab îndesate, mълuri, umpluturi antropice neomogene și cu materii organice, pământuri argiloase – prăfoase – nisipoase, cu indici de consistență în domeniul plastic moale – curgător;
- Teren mediu de fundare, pe zonele cu pământuri argiloase – prăfoase – nisipoase, cu indici de consistență în domeniul plastic consistent – nisipuri cu grad de îndesare medie, pământuri sensibile la umezire PSU – grupa A, etc;
- Teren bun de fundare, pe zonele cu relief plan și stabil, și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniș și nisip, pământuri argiloase – prăfoase – nisipoase, plastic vărtoase – tari, nisipuri îndesate, etc.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi cuprinse între 2.00 – 6.00 m, în funcție de zonă și de volumul precipitațiilor. De aceea la executarea excavațiilor gropilor de fundare pot fi necesare epuizamente normale.

### Riscuri antropice

Pe amplasamentul cercetat nu au fost identificate riscuri antropice.

Pe viitor, se vor respecta cerințele din *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la mediul de viață al populației, în următoarele domenii:

- Zone de locuit;
- Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților;
- Fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut;
- Colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice;
- Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide;
- Igiena unităților de folosință publică;
- Produsele biocide și cele de protecția plantelor;

- Funcționarea și exploatarea piscinelor de uz public;

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- Protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații;
- Reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- Sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- Sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- Sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- Sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

### 2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

O problemă în ceea ce privește expunerea la riscuri tehnologice este reprezentată de fosta fermă de păsări SC Banvit Foods SRL. O posibilă sursă de poluare existentă în zonă este ferma de păsări, dar care în prezent nu funcționează. Terenul aferent fermei are o suprafață de 73.881 mp și este situat la aproximativ 3,3 km de centrul Municipiului Sf. Gheorghe și la aproximativ 34 km de orașul Brașov. Zona în care este amplasată proprietatea este o zonă periferică a localității Sfântu Gheorghe, o zonă industrială incipientă, pe un drum secundar, la ieșire din localitate către Ilienii.

Conform **Notificării – Asistență de specialitate de sănătate publică – emisă de DSP Covasna nr. 425 / 293 / 19.01.2024**, prezentul proiect se conformează la normele de igienă și sănătate publică și / sau alte reglementări legale. De asemenea, conform **Deciziei Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna nr. 6 / 19.02.2024**, proiectul nu necesită la această Etapă de dezvoltare evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, așadar se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Se vor respecta prevederile **Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 8 / 13.02.2024** eliberat de SGA Covasna.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt:

- Riscuri determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului;
- Riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere, aeriene etc.) ca surse de zgomot și poluare;
- Riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări la cutremure, inundații, sau fenomene meteorologice periculoase.

### 2.2.3. Zone de protecție și siguranță

Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).

În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale. Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.

#### Reglementări pentru zonele de protecție sanitară:

Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014.

#### Reglementări privind protejarea drumurilor județene:

Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizarea și reabilitarea străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora.

Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

#### Reglementări pentru protejarea sistemului de alimentare cu apă potabilă și a sistemului de canalizare:

Conform Aviz **Apă-Canal Apa Cov nr. 2242/ 23.03.2022.**

Conform punct de vedere **ANAR ABA Olt nr. 6887/ 06.07.2022** pentru pâraul Tok, canal deschis de dirijare a apelor meteorice, debitele maxime au fost calculate pentru regimul natural de scurgere, conform metodologiei și instrucțiunilor de calcul în vigoare, prin metode indirecte de calcul și nu conțin sporul de siguranță.

Pâraul Tok – loc. Covasna  $F = 1.06 \text{ kmp}$ ;  $Q1\% = 19.2 \text{ mc/s}$ ;  $Q5\% = 10,4 \text{ mc/s}$ .

#### Protecția sistemului de transport a energiei electrice:

Pentru liniile electrice aeriene se vor asigura următoarele zone de protecție și siguranță: 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV și 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV.

#### Protecția sistemului de distribuție a energiei electrice:

Conform **Aviz DEER nr. 7060231210196 / 19.12.2023** obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea; În zonă Există rețea electrică de distribuție de Medie tensiune, Joasa tensiune și:

- LEA 110 kV IN AMPLASAMENT
- LEA 20 kV IN AMPLASAMENT
- LES 0,4 kV IN AMPLASAMENT
- In zona studiată, DEER-Sucursala Covasna, are în exploatare linii electrice aeriene și subterane. In consecință, se vor respecta următoarele condiții:
  - Fata de LES 0,4 - 20 kV din zona veti pastra distanta minima impusa de NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.
  - Fata de LEA 0,4-20-110 kV veti respecta : Ordinul ANRE nr. 239/2019, modificat si completat prin Ordinul ANRE nr. 67/2020 si Ordin ANRE nr. 225/2020 , Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, NTE 003/04/00 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V si PE 106/03 Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de j.t.
  - Eventualele protejari, refaceri sau devieri ale instalatiilor noastre afectate de lucrarea dv. se vor face printr-o firma atestata ANRE in baza unui contract de reglementare retele electrice, ce se va incheia la S.M. Investitii.

Conform aviz CNTEE “Transelectrica” SA nr. 11711 / 06.10.2023, cea mai apropiată instalație / rețea, aflată în gestiunea CNTEE Transelectrica SA – STT Sibiu este LEA 400 kV Gutinaș – Brașov și este amplasată la aproximativ 3228 metri față de obiectivul studiat. Se specifică în plus, faptul că, în zona obiectivului studiat, pot exista instalații (110 kV, medie și/sau joasă tensiune) ale Operatorului de Distribuție din zonă (Distribuție Energie Electrică România S.A.).

#### Protecția sistemului de transport gaze:

Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, sunt: conducta de transport gaze naturale SNTGN “Transgaz” SA Mediaș.

Conform **Aviz SNTGN “Transgaz” SA Mediaș nr. 44428/ 1039 din 02.06.2022 și nr. 12573 / 239 / 13.02.2024**, zonele de protecție față de obiectivele Transgaz (conducta de transport gaze DN 250 Codlea – Sf. Gheorghe și orice alte obiective):

- **20 m** – locuințe individuale / colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaj inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri / unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri / unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200 m (UCL = Suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600 m)
- **100 m** – clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, dacă există peste 46 de clădiri distanța minimă este de 200 m;
- **20 m** – locuințe individuale / colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime de P+3E;
- **200 m** – clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- **20 m** – organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.
- **20 m** – spații de joacă, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis, etc.)
- **6 m** – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- **20 m** – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- **6 m** – platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejurimi – 6 m, din marginea acestora;
- **6 m** – paralelism cu drumuri de incintă / private, alei pietonale – din marginea acestora;
- **18 m** – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax;
- **5 m** – paralelism cu rețele de utilități (gaze, apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații);
- **6 m** – cămine de vizitare.
- Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau față de limita zonelor;

În zona conductei de gaze, de (6+6) m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50 cm).

#### Protecția sistemului de distribuție gaze:

Conform aviz **Distrigaz Sud Rețele nr. 5418/ 317450999 din 07.04.2022 și nr. 44788 / 319641869 / 12.02.2024**, racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

#### Protecția sistemelor de telecomunicații

Conform Aviz **Telekom România nr. 158 CV din 18.03.2022**, în zona de interes, Telekom România are amplasate cabluri/ echipamente de telecomunicații/ fibră optică instalate. La momentul obținerii avizului, conform planșei anexă, pe Strada Jokai Mor se află rețele de telecomunicații.

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul și care vor fi efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se va realiza numai sub asistența tehnică a Telekom.

#### **2.2.4. Construcții cu caracter special**

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, potrivit Ordinului comun nr. 2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizarea a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, ce respectarea prezentului PUZ.

- Conform aviz **MAPN nr. DT 10999/ 14.12.2021**, trebuie respectate cu strictețe limita amplasamentului și zonele funcționale precizate în documentație. O altă condiție este neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, a terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale;
- Conform aviz **MAI 682429 / 18.12.2023**;
- Conform aviz **SRI 606918/ 21.09.2023**;
- Conform aviz **STS nr. 20007 / 04.12.2023**.

#### **2.2.5. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Amplasarea pe teritoriul reglementat a unităților noi, generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este strict interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUZ.

Excepție de la această prevedere se pot eventual admite în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări în utilizarea altor terenuri, potrivit reglementărilor prezentului PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui PUZ și a unui studiu de impact elaborate și supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

Zona minimă de reglementare a PUZ-ului ce se elaborează potrivit alineatelor anterioare va fi zona de impact din jurul amplasamentului, stabilită prin analiza de risc elaborată potrivit reglementările specifice.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul MIC nr. 1587 / 1997.

### 2.2.6. Asigurarea echipării edilitare<sup>3</sup>

Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați). Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice și lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza astfel:

- Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu prevederile avizului furnizorului.

La elaborarea documentațiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii publice pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitățile accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu cele menționate anterior, funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale - Primăria Mun. Sf. Gheorghe – Direcția dezvoltare, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

<sup>3</sup> Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.



Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice - Primăria Mun. Sf. Gheorghe – Direcția dezvoltare, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor legale condițiilor anterioare.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare, dacă legea nu dispune altfel.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul/avizul operatorului/administratorului rețelei din zonă.

Puțurile de captare a apei potabile vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă cu o înălțime de minimum 1,50 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare.

### 2.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația<sup>4</sup> construcțiilor și funcțiunile<sup>5</sup> dominante ale zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul **Capitolului IV** privind UTR-urile / zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Funcțiunile și amenajările propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea este asigurată.

În toate zonele funcționale în care este permisă funcțiunea de locuire se vor preciza amplasamentele platformelor / a spațiilor protejate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

Conversiile funcționale totale sau parțiale se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările admise în subzona / UTR-ul în care se încadrează imobilul și dacă la faza de autorizare se respectă actele normative aplicabile.

### 2.2.8. Indicatorii urbanistici POT și CUT

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

(2) Procentul de ocupare a terenului<sup>6</sup> (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

*Valoarea maximă a POT ce se poate atinge prin prezenta documentație se va încadra în prescripțiile RGU, Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului, după cum urmează:*

*Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexei 2 la RGU - Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează: [...]*

<sup>4</sup> Destinația terenurilor reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările prezentului PUZ.

<sup>5</sup> Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

<sup>6</sup> Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.



**Zone rezidențiale** – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – POT maxim = 35%;  
 zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri – POT maxim = 20%;  
 zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – POT maxim = 40%.

**Zone de recreere** – POT maxim = 15%;

(3) Coeficientul de utilizare a terenului<sup>7</sup> (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

**Valorile menționate la Cap. IV și în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.**

Valoarea maximă a CUT (cuprinzând posibilele bonificații suplimentare față de CUT maxim 2,00 reglementat prin prezentul PUZ, cuprinse la capitolul 2 din Planul de Acțiune - Măsurile necesare implementării PUZ) ce se poate atinge prin prezenta documentație este de 4,00 potrivit prevederilor legale în vigoare (art. 46 alin (7) din Legea 350/2001 cu modificările ulterioare), iar pentru toate documentațiile PUZ aprobate anterior prezentei documentații și preluate se mențin toate reglementările stabilite.

### 2.2.9. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost destinate, prin prezentul PUZ sau prin studii și proiecte de specialitate, aprobate conform prevederilor legale, realizării de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin lege (a se vedea art. 6 din legea nr. 33/1994 și art. 2 din Lege nr. 255/2010).

Sunt de utilitate publică<sup>8</sup>:

- căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoticare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

<sup>7</sup> Idem 1.

<sup>8</sup> Conform Art. 16 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10,04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), în zona rezervată dezvoltării infrastructurii rutiere și a echipării tehnico-edilitare aferente se poate admite autorizarea branșamentelor și/sau racordurilor la rețelele de utilități publice.

(3) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcții și amenajări de perioadă limitată, care se vor desființa pe cheltuiala beneficiarului înainte de demararea execuției lucrărilor de utilitate publică (iar acest aspect se va înscrie în cartea funciară, pe perioada limitată a existenței construcției, ireversibil și transmisibil) după cum urmează:

- *Amenajări de spații verzi;*
- *Parcaje;*
- *Alei pietonale și carosabile;*
- *Mobilier urban;*
- *Împrejurimi cu caracter provizoriu;*
- *Alte lucrări cu caracter provizoriu, admise potrivit prevederilor legale (a se vedea art. 3 lit d, f și h din legea 50/1991, cu modificările și completările ulterioare) și prescripțiilor specifice UTR în care este situat imobilul.*

(4) Pentru terenurile afectate parțial de lucrările de utilitate publică edificabilul se stabilește prin aplicarea prevederilor RLU prezentului PUZ la viitoarele limite ale parcelei.

### 2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor / poziționarea și dimensionarea viitoarelor amenajări în limita P.U.Z. se vor realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament. Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune. Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.

Atât pentru conversia construcțiilor existente, cât și pentru construcțiile propuse, se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.

**Modalitățile de extindere se pot realiza:**

- prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;

- în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
- ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
- pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

### 2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural<sup>9</sup>;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic<sup>10</sup>);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- **Construcțiile de locuințe**
  - se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
  - se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;
  - Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".
- **Construcții comerciale**
  - pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
  - se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;
- **Construcții de cultură**
  - construcțiile de centre și complexe culturale, expoziții, muzeu, bibliotecă vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest;
  - acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea;

<sup>9</sup> Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

<sup>10</sup> Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

- **Construcții pentru cult**
  - Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv.
- **Construcții de agrement:**
  - Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est;
- **Construcții de învățământ**
  - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- **Construcții de sănătate**
  - Cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
  - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
  - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și centre pentru copii vor fi orientate spre sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele, spațiile care necesită o lumină constantă pe tot parcursul zilei se vor orienta spre nord. Terenurile de sport se vor orienta cu latura lungă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre est sau spre vest.
- **Construcții și amenajări sportive:**
  - Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:
  - copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
  - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
  - parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport;
  - terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;
  - piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est;
  - poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord;
  - pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est;

### 2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante)

- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- d) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Conform *Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*:

**Zona drumului public** cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție (Art. 14);

**Ampriza** drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (Art. 15).

**(1) Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea, conform Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (Art. 16).

**(2) Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului (Art. 17).

(3) **Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate (Art. 19).

(4) **Zonele de siguranță** și de **protecție** în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

În urma documentațiilor specifice documentația PUZ a obținut Avizul Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Mun. Sf. Gheorghe nr. 3.249 / 18.01.2024 și Aviz IPJ – Inspectoratul de Poliție Județean Covasna nr. 327694 / 30.11.2023.

### 2.3.3. Amplasarea față de aliniament:

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Pentru terenurile afectate parțial de lucrările de utilitate publică edificabilul se stabilește prin aplicarea prevederilor RLU prezentului PUZ la viitoarele limite ale parcelei.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (**aliniera** clădirilor) este detaliată în Cap. IV din prezentul RLU pentru fiecare zonă funcțională în parte. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

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

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

#### 2.3.4. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planșei U.04.01. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională* și conform fiecărei zone funcționale în parte, la fiecare Art. 6 din Capitolul IV;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil – unde situațiile o impun;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru reglementarea distanțelor obligatorii față de limitele terenului s-au luat în considerare următoarele principii:

- respectarea specificului zonei funcționale din care imobilul face parte;
- respectarea normelor de însorire;
- asigurarea confortului urban;
- oferirea unui potențial echivalent de dezvoltare pentru vecini;
- respectarea distanțelor de siguranță la foc prevăzute în legislația în vigoare.

#### 2.3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanțele dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism sau incediu, etc.

Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilele propuse în planșa „U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

### 2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

(1) Conform Secțiunii 2, alin. (1) al Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) „*Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*”

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentul regulament Cap. 2.7.3. *Parcaje*.

(4) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

(5) Pentru reglementarea circulațiilor și accesurilor se va ține cont de **Avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 3.249 / 18.01.2024 și cel al Poliției Rutiere/ Inspectoratul de Poliție Județean nr. 327694 / 30.11.2023**. În cazul investițiilor mari, cu impact asupra traficului sau în cazul investițiilor de interes pentru oraș, la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.Z, se va reveni pentru Avizul Comisiei Tehnice de Circulație.

#### 2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice<sup>11</sup>, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesurile pentru intervenții în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu și pentru locuințele semi colective se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu;

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

#### 2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale<sup>12</sup> potrivit importanței și destinației construcției. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se va avea în vedere dezvoltarea infrastructurii dedicate transportului activ (mersul pe jos / cu bicicleta, etc.), astfel încât să răspundă cerințelor tuturor participanților la trafic, cu preluarea amenajărilor specifice diferitelor categorii vulnerabile de pietoni (ex. persoane cu dizabilități), bicicliști, etc.

<sup>11</sup> *Accesul la drumurile publice* reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

<sup>12</sup> *Accesurile pietonale* reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenuri (conform RGU, Art. 26).



## 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizelor organelor administrației publice competente.

Conform RGU. Art. 18, alin. (2<sup>1</sup>) - În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Conform RGU. Art. 28, alin. (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare.

Dezvoltarea va dispune de platforme sau de spații interioare/ platforme destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibile dintr-un drum public și protejate de regulă prin garduri vii. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. În plus:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare a amplasamentului (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/ 1991 actualizată și modificată;
- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor prevedea: gospodărie apă potabilă și rezerve intangibile de incendiu, bazine de retenție ape pluviale, separator de hidrocarburi ape pluviale, PT calculate conform normativelor în vigoare;
- aplicarea soluțiilor referitoare la gestionarea și evacuarea apelor pluviale colectate de pe terenurile studiate, se va realiza prin relaționarea în bazine de retenție dimensionate în acest scop și utilizarea la:
  - udarea spațiilor verzi;



- stingerea incendiilor;
- posibilitatea de a crea lacuri artificiale, bazine de infiltrare/ evaporare.
- la faza DTAC se vor detalia soluțiile de preluare ape pluviale și utilizarea lor;
- se recomandă evitarea impermeabilizării excesive a solului prin asfaltare / betonare sau utilizarea unor materiale impermeabile pe o suprafață mare;
- costul extinderii rețelelor edilitare și eventualele echipamente necesare funcționării corespunzătoare a acestora, va fi suportat parțial (în cazul unor acorduri/ parteneriate) sau în totalitate de către beneficiar;
- se vor respecta distanțele prevăzute în normativele și legislația în vigoare față de rețelele publice.

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

(1) 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.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

### **Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Primăria Sfântu Gheorghe și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin legislația de specialitate.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele tehnico-edilitare existente vor fi reamplasate subteran.<sup>13</sup>

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului și racordurile la acesta vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

(7) Sistemele individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate, denumite în continuare sisteme individuale adecvate din Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/ 2006, pot fi autorizate numai acolo unde instalarea unei rețele publice de canalizare nu se justifică din punctul de vedere al impactului asupra mediului sau din motive economice. Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi autorizate prin autorizația de construire emisă de autoritatea competentă – Primăria Mun. Sf. Gheorghe, cu respectarea prevederilor art. 3 alin (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Construcția sistemelor individuale adecvate trebuie să se realizeze astfel încât să se prevină poluarea mediului și să se asigure protejarea sănătății umane. Aceste sisteme pot include instalații prefabricate standardizate și/sau construcții.

---

<sup>13</sup> Conform HG 525/1996

## 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR

La momentul întocmirii RLU, majoritatea parcelelor au forme regulate. În cadrul PUZ se menține configurația actuală a parcelelor. Modificările de limite de proprietate vor surveni ca urmare a modernizării/supralărgirii străzilor, operațiune care va necesita rezerve de teren din proprietățile private.

În urma documentației specifice realizate de către specialist atestat a fost obținut **Procesul Verbal de Recepție OCPI nr. 675 din 03.05.2022.**

Pentru obținerea viitoarelor autorizații de construire sunt necesare operațiuni cadastrale de parcelare punctuale (reorganizare cadastrală), astfel încât noile loturi să respecte prevederile prezentului RLU și să fie construibile direct.

Astfel, prin aplicarea reglementărilor prezentului PUZ parcelarul existent va suferi modificări (unde va fi cazul), transformându-se în timp într-unul nou, adaptat după nevoile oamenilor și ale autorității publice.

Pentru a fi direct construibile, parcelele trebuie să respecte următoarele reguli:

- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară;
- Pentru viitoarele parcele, care vor fi dezmembrate ulterior aprobării PUZ, raportul laturilor se recomandă să fie cel puțin egal;
- Să aibă acces asigurat la un drum public, direct sau prin servitute;

**Parcelarea** este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime<sup>14</sup>. Astfel, parcelarea presupune operațiuni de planificare și proiectare urbană prin care se obține un parcelar pe baza unor principii de proiectare și în funcție de condițiile contextului.

### Pentru terenuri destinate locuințelor individuale:

- o deschidere la stradă (front la stradă minim):
  - minim 8 m pentru înșiruite (o locuință din șir – locuință „de câmp”);
  - minim 12 m pentru cuplate\*;
  - minim 12 m pentru izolate;
- o suprafața minimă a parcelei:
  - min. 150 mp pentru înșiruite (o locuință din șir – locuință „de câmp”);
  - min. 250 mp pentru cuplate\*;
  - min. 300 mp pentru izolate.

\*se aplică și pentru locuințele „de capăt” din șirul locuințelor înșiruite;

- o O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (alipire / regroupare parcele);
- o Se va evita ca imobilele ce găzduiesc locuințe individuale să aibă deschidere la două străzi / să fie deservite de două străzi, excepție fiind parcelele de colț. În plus, locuințele înșiruite care dispun de o alee de serviciu în spatele loturilor nu se încadrează în prezenta prevedere.
- o Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lățimea parcelei (parcelele să nu fie dispuse cu latura lungă la stradă).
- o În cazul locuințelor înșiruite – nu este admisă amplasarea în același rând a mai mult de 8 construcții – front construit alcătuit din maxim 8 loturi.

<sup>14</sup> Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2

- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren.

**Pentru terenuri destinate instituțiilor, serviciilor publice și întreprinderilor:**

- deschidere la stradă - minim 12 m;
  - suprafața minimă a parcelei - minim 600 mp pentru construcțiile izolate și cuplate, asigurând parcarile și spațiile verzi necesare pe parcela proprie.
- **Pentru terenurile din zonele cu parcelări existente**, pentru lucrările de extindere, supraetajare, modernizare, consolidare și alte intervenții pe construcții existente, se pot păstra dimensiunile și formele actuale ale terenurilor.

La proiectarea noii trame stradale s-a ținut cont de:

- Străzile existente, deja intabulate cadastral;
- Drumurile spontane, necadastrate, dar care arată o nevoie de deplasare / dinamică în teritoriu;
- Normele tehnice în vigoare, pentru deservirea cât mai optimă a teritoriului și a funcțiunilor reglementate.

Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Capitolul IV.

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

### 2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelelor, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Documentația PUZ urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Principiul sustenabilității este reprezentat de organizarea spațiilor verzi din cadrul zonei sub formă de sistem verde integrat și interconectat.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minime.

Se va respecta Anexa nr. 6 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

În cazul aprobării unei politici referitoare la suprafețele minime necesare de spații verzi la nivelul Municipiului Sfântu Gheorghe, acesta se va aplica în locul reglementărilor mai sus menționate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor legislației de mediu.

Pentru spațiile publice se propun următoarele tipuri de intervenții:

- Spații verzi de protecție și cu rol decorativ / ornamental;

Pentru vegetație se propun:

- Plantarea vegetație de talie medie sau mare adiacentă circulațiilor carosabile - pentru completarea sau realizarea aliniamentelor vegetale în formă continuă și discontinuă;

- Menținere, toaletare și accentuare arbori existenți de talie mare valoroși prin siluetă / gabarit, înălțime, colorit.

Se vor prevedea:

- Pentru locuințele unifamiliale – 3 pomi fructiferi / arbori.

Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Capitolul IV.

### 2.7.2. Împrejmuiri

Se recomandă, pe cât posibil, deschiderea spațiilor amenajate publice către public și eliminarea împrejmuirilor dinspre aliniament pentru conectarea directă a acestora cu restul spațiilor publice din zonă. Pentru terenurile private se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism, pentru fiecare zonă / subzonă funcțională în parte.

**Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor fiind stabilite prin prezentul RLU. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participante la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

**Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară** ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

**Împrejmuirile cu caracter temporar** se aprobă în cazul organizărilor de șantier sau în cazul protejării culturilor proprii, pentru acele terenuri care se mențin în circuitul agricol. .

Înălțimile maxime ale împrejmuirilor sunt detaliate pe fiecare zonă funcțională în parte, la fiecare Art. 14 din Capitolul IV.

### 2.7.3. Parcaje

Pentru o mai bună calitate a vieții și pentru ameliorarea imaginii urbane, PUZ-ul recomandă măsuri pentru prioritizarea circulației pietonale în detrimentul celei cu autovehiculul privat care au ca scop:

- Crearea de spații pietonale atractive, de calitate, care să satisfacă nevoile tuturor tipurilor de utilizatori (spații pietonale incluzive);
- Eliminarea parcărilor spontane, care afectează atât circulația carosabilă cât și pe cea pietonală;
- Decongestionarea traficului, etc.

Măsuri propuse:

- Asigurarea necesarului minim de locurile de parcare aferent funcțiunilor mixte și de locuire; în prezentul PUZ, exclusiv în interiorul parcelei;
- Interzicerea parcărilor pe trotuare sau spații verzi;
- Crearea de piste de biciclete și amenajarea de spații pentru parcare bicicletelor;
- Modernizarea și extinderea infrastructurii de transport în comun.

Asigurarea numărului minim de parări pentru noile construcții și amenajări autorizate, se va respecta după cum urmează:

- **Locuințe individuale (unifamiliale), semicolective (familiale):**

- 1 loc de parcare/ locuință, pentru locuințe cu AU (aria utilă) a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni mai mică decât 150 mp;
- 2 locuri de parcare/ locuință, pentru AU mai mare decât 100 mp;
- **Locuințe colective (multifamiliale):**
  - 1 loc de parcare/ apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 60 mp;
  - 2 locuri de parcare/ apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 60 mp;
  - Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor\*\*, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.
- **Comerț en detail:**
  - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
  - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).
- **Unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, cantine etc), săli pentru festivități:**
  - 1 loc de parcare la 9 mp suprafață utilă a sălii de mese/ sălii de festivități.
- **Servicii cu acces public:**
  - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);
- **Biserici:**
  - 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială; pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare;
  - pentru alte funcțiuni de cult, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.
- **Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:**
  - 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);
  - Parcare pentru biciclete\*\*<sup>15</sup> - 1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază.
- **Terenuri de sport fără public (tribune):**
  - 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport;
- **Terenuri de sport cu public (tribune):**
  - 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public.”

### CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezenta documentație de urbanism se elaborează la inițiativa Unității Administrativ-Teritoriale a Municipiului Sfântu Gheorghe, care și-a manifestat nevoia de contractare a serviciilor de proiectare pentru Planul Urbanistic Zonal “Zonă de locuințe și servicii, strada Jokai Mor” ca urmare a:

- Construcțiile și amenajările aferente se vor integra în cadrul natural și antropic existent;

<sup>15</sup> \*\* – suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250

- Necesitatea rezolvării și aprofundării problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul architectural), ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale, traseul, profilele longitudinale și transversale a căilor de acces, intersecțiile, nodurile de circulație;
- Echiparea cu utilități edilitare;

Documentația P.U.Z. are ca scop principal **reglementarea terenurilor și schimbarea destinației acestora, respectiv a categoriei de folosință a terenurilor, din teren agricol în cea de construcții**. Prin intervențiile propuse se urmărește urbanizarea zonei, prin noi dezvoltări de locuințe și servicii aferente acestora, tendință deja observată în teren.

Zona reglementată este împărțită în 4 cartiere aproximativ echivalente din punct de vedere al suprafeței, fiecare având caracteristici distincte după cum urmează:

#### - UTR 1 - Cartierul din nord-vest având următoarele caracteristici:

- Suprafață de aproximativ 38 ha;
- Proximitate față de țesutul existent al orașului – țesut vechi la nord și țesut nou la vest;
- Beneficiază de vecinătatea unui cartier rezidențial nou al orașului;
- Are accesibilitate din Strada Nucului și din Strada Fermei – strazi principale care dau access noului cartier mai sus menționat;
- Prezintă declivitate relativ mare. Diferență de nivel vest la est de aproximativ 30 m pe o distanță de aproximativ 400 m;

#### - UTR 2 - (PREZENTA DEZVOLTARE) Cartierul din nord-est având următoarele caracteristici:

- Suprafață de aproximativ 31 ha;
- Proximitate față de țesutul existent al orașului;
- Zona prezintă construcții cu funcțiuni multiple, cele industriale și agro-zootehnice fiind în curs de conversie;
- Are accesibilitate direct din Strada Jokai Mor;
- Prezintă declivitate relativ mică. Diferență de nivel vest la est de aproximativ 4m – 10 m pe o distanță de aproximativ 350m;

#### - UTR 3 - Cartierul din sud-vest având următoarele caracteristici:

- Suprafață de aproximativ 52 ha;
- Proximitate față de Pădurea Chilieni;
- Are accesibilitate redusă – drumuri de pământ, drumuri neconstituite;
- Prezintă declivitate mare. Diferență de nivel de la vest la est de aproximativ 40m pe o distanță de aproximativ 500,

#### - UTR 4 - Cartierul din sud-est având următoarele caracteristici:

- Suprafață de aproximativ 29 ha;
- Proximitate față de țesutul existent al orașului;
- Vecinătate cu o zonă de locuire, în curs de constituire, adiacentă Străzii Jokai Mor.
- Are accesibilitate direct din Strada Jokai Mor;

- Prezintă declivitate medie. Diferență de nivel vest la est de aproximativ 17m – 20m pe o distanță de aproximativ 450 m.

Având în vedere următoarea definiție conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 2 – Definirea termenilor utilizați în lege:

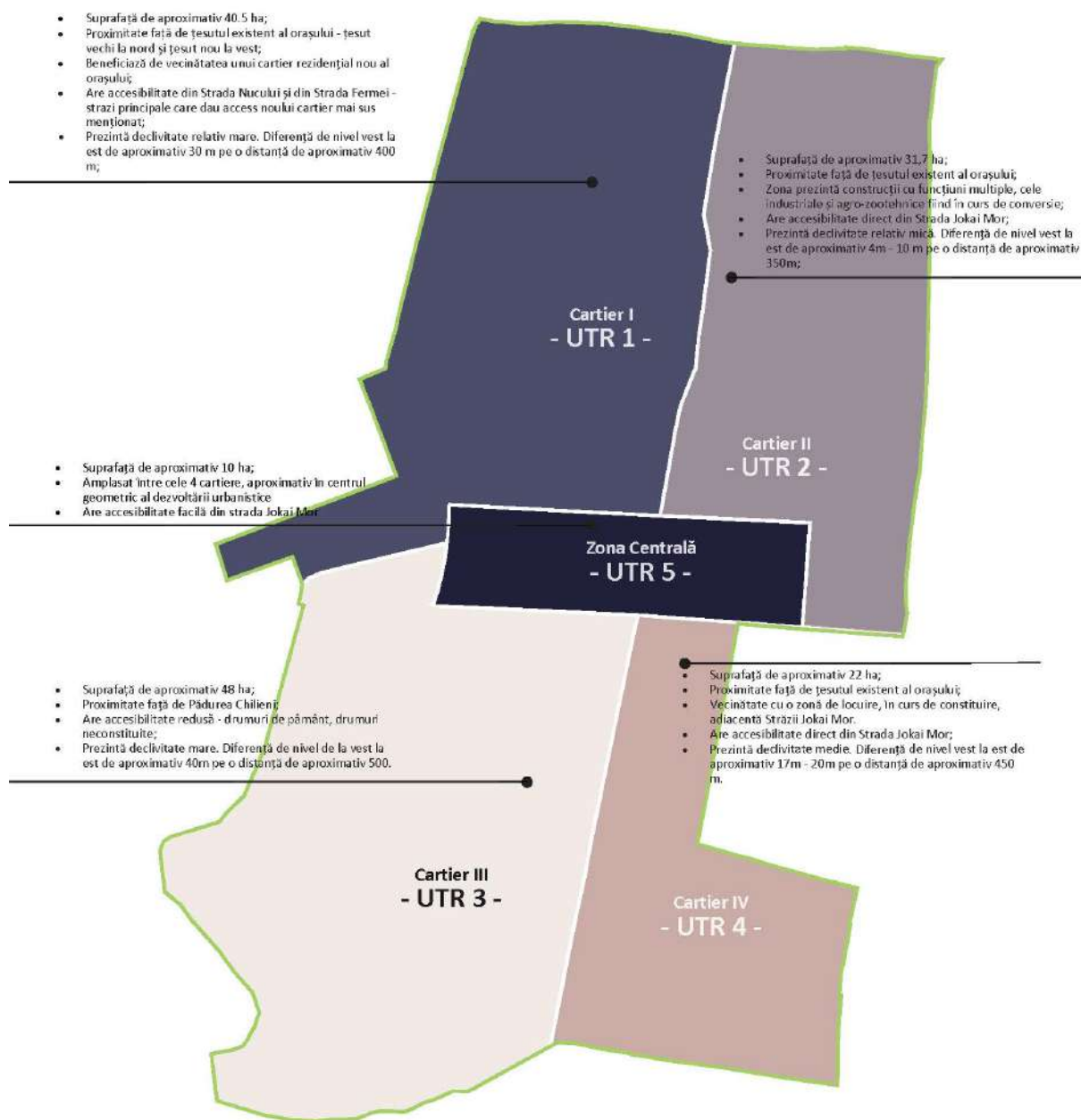
- “Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.”

Așadar, zonele de cartiere și identificate ca având particularități similare au fost instituite ca UTR (Unități Teritoriale de Referință)<sup>16</sup>, având în cuprinsul acestora zone funcționale, conform Cap. IV al prezentului Regulament.

---

<sup>16</sup> UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar - conform Legii 350/2001, Anexa nr. 2-Definirea termenilor utilizați în lege





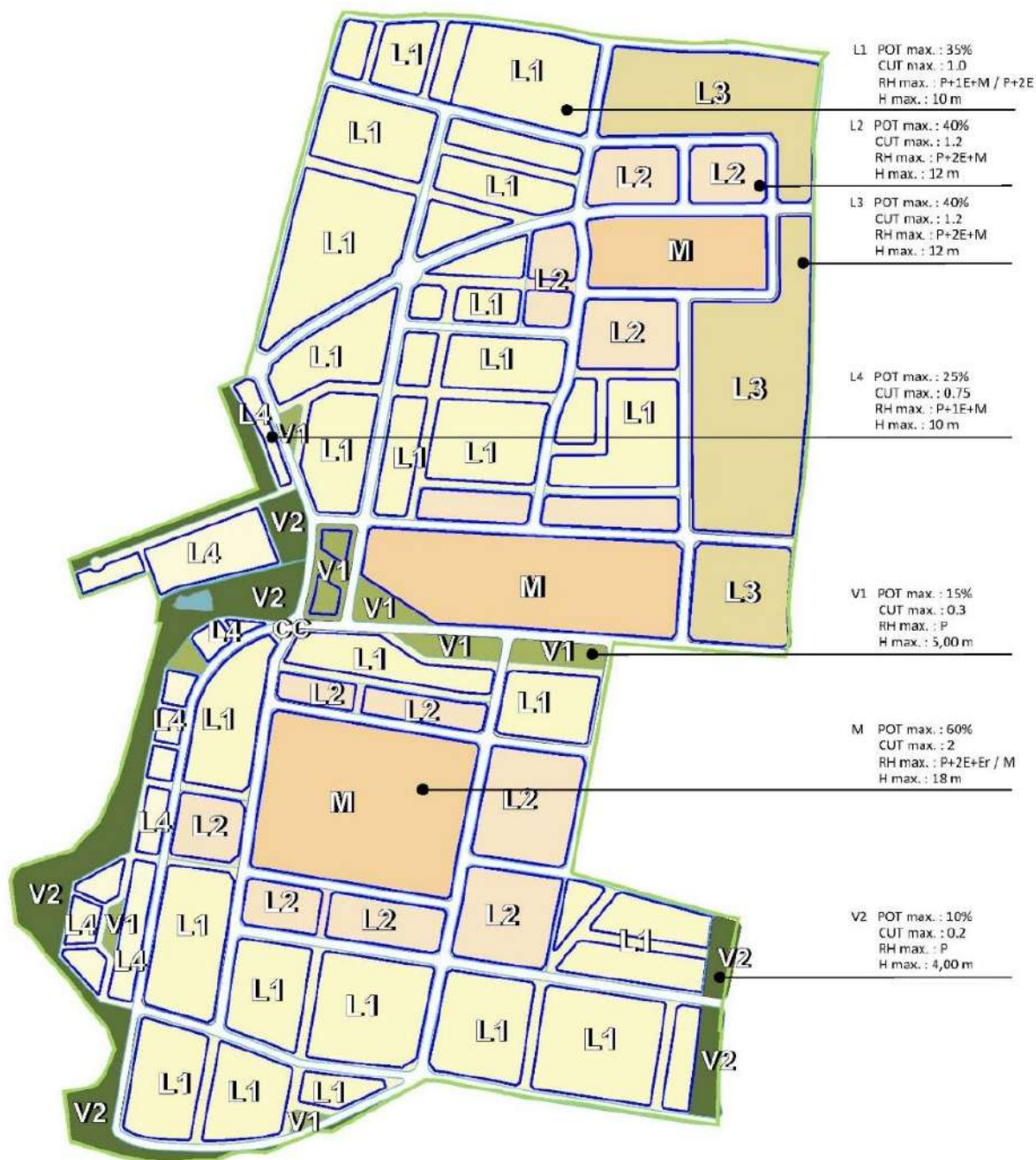
Cartiere / UTR-uri

Zonele funcționale propuse în cadrul UTR-urilor și în prezenta Etapă se prezintă astfel:

Zonă / Subzonă funcțională		POT max	CUT max	Rh max	H max
L1	Subzonă locuințe individuale cu densitate medie	35%	1.0 ADC/ mp teren	P+1E+M / P+2E	10,00 m
L2	Subzonă locuințe individuale/ colective cu sensitate medie spre mare	40%	1.2 ADC/ mp teren	P+2E+M	12,00 m



L3	Subzonă cu funcțiuni mixte existente unde se încurajează tranziția către locuințe individuale și servicii conexe locuirii aferente Str. Jokai Mor	40%	1.2 ADC/ mp teren	P+2E+M	12,00 m
M	Subzonă mixtă și centre de cartier – poli de dezvoltare urbană – servicii, comerț, centre culturale și sociale, locuințe	60%	2.00 ADC/ mp teren	P+2E+Er/M	16,00 m
CC	Subzonă circulații principale publice	-	-	-	-



Zone funcționale reglementate

### 3.1. BILANȚ TERITORIAL PROPUS:

REGLEMENTĂRI PROPUSE - UTR-uri									
	L				M		CC		
	L1		L2		L3		M		CC
POT max	35%		40%		40%		60%		X
CUT max	1		1.2		1.2		2		X
Rh max	P+1E+M / P+2E		P+2E+M		P+2E+M		P+2E+Er / M		X
H max (m)	10 m		12 m		12 m		16 m		X
Funcțiune	Subzonă locuințe individuale		Subzonă locuințe		Subzonă cu funcțiuni mixte		Subzona mixtă și centre de		Subzonă rețea circulații
Suprafață maximă construită la sol	13242.99	35%	22341.10	40%	61547.60	40%	20250.27	60%	X X
Suprafață minimă spații verzi pe sol (mp)	9459.28	25%	11170.55	20%	30773.80	20%	6750.09	20%	X X
Suprafață minimă Spații verzi pe placă (mp)	X	X	X	X	X	X	3375.05	10%	X X
S minimă circulații pietonale, carosabile, parcări, alte amenajări	15134.85	40%	22341.10	40%	61547.60	40%	3375.05	10%	X X
Suprafață Neamenajată	X	X	X	X	X	X	X	X	X X
Suprafață teren / UTR (mp)	37837.12	100%	55852.76	100%	153869.00	100%	33750.45	100%	36999.88 100%
Suprafață totală teren	318309.21								

UTR L1	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT maxim= 35%	Suprafață maximă construită	221.206,65 mp	35 %
CUT maxim= 1,00	Suprafață minimă spații verzi pe sol	158.004,75 mp	25 %
Rh maxim= P+1E+M/ P+2E	Circulații carosabile/ pietonale /parcări / alte amenajări	252.807,60 mp	40 %
H maxim= 10 m	Suprafață totală UTR	632.019,00 mp	100,00%

UTR L2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT maxim= 40%	Suprafață maximă construită	72.798,60 mp	40 %
CUT maxim= 1,2	Suprafață minimă spații verzi pe sol	36.399,30 mp	20 %
Rh maxim= P+2E+M	Circulații carosabile/ pietonale /parcări / alte amenajări	72.798,60 mp	40 %
H maxim= 12 m	Suprafață totală UTR	181.996,50 mp	100,00%

UTR L3	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT maxim= 40%	Suprafață maximă construită	61.547,60 mp	40 %
CUT maxim= 1,2	Suprafață minimă spații verzi pe sol	30.773,80 mp	20 %
Rh maxim= P+2E+M	Circulații carosabile/ pietonale /parcări / alte amenajări	61.547,60 mp	40 %
H maxim= 12 m	Suprafață totală UTR	153.869,00 mp	100,00%

UTR M	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT maxim= 60%	Suprafață maximă construită	113.637,60 mp	60 %
CUT maxim= 2,00	Suprafață minimă spații verzi pe sol (de aliniament, amenajări publice etc.)	37.879,20 mp	20 %
Rh maxim= P+2E+Er/ M	Suprafață minimă spații verzi pe placă	18.939,60 mp	10%
H maxim= 16 m	Circulații carosabile/parcări, Circulații pietonale, Piste pentru biciclete	18.939,60 mp	10 %
	Suprafață totală UTR	189.396,00 mp	100,00%

UTR CC	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT maxim= -	Suprafață maximă construită	-	-

CUT maxim= -	Suprafață minimă spații verzi pe sol (de aliniament, amenajări publice etc.)	-	-
Rh maxim= -	Circulații carosabile/parcări, Circulații pietonale, Piste pentru biciclete	-	-
H maxim= -	Suprafață totală UTR	172.797,00 mp	100,00%

## CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Reglementările noului PUZ mențin, în mare, caracterul de locuire al zonei, oferindu-i ca elemente noi, spații mixte pentru poli de dezvoltare urbană, servicii publice, centre comerciale de dimensiuni mici și medii, centre culturale și sociale, noi spații verzi precum parcuri, grădini publice, dotări pentru agrement, dar și o infrastructură sistematizată cu piste de bicicletă și rețea de transport public.

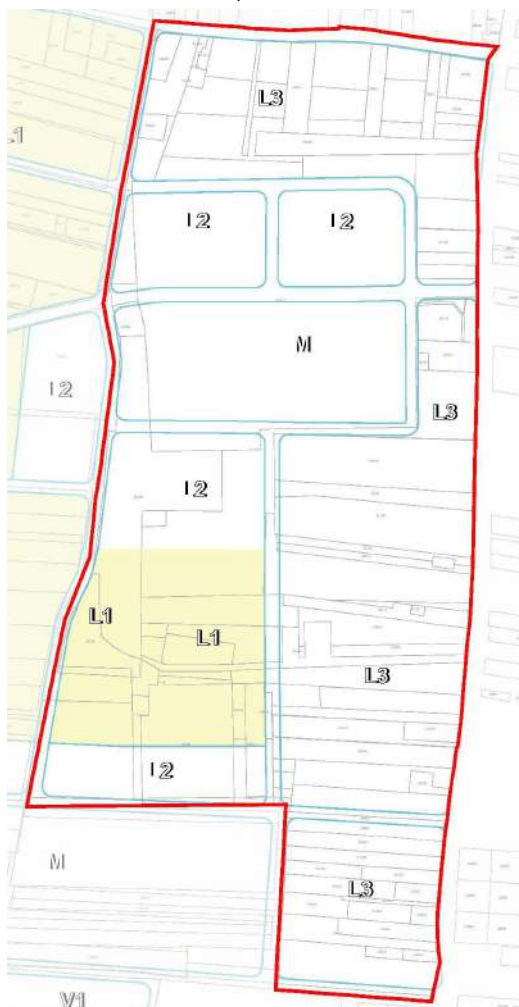
În continuare, sunt prezentate prevederile detaliate pentru fiecare zonă funcțională în parte.

### 4.1. L1 - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

#### L1 – Subzonă locuințe individuale cu densitate medie

Subzona funcțională **L1** este o zonă de locuințe individuale cu densitate medie. Se caracterizează printr-un teritoriu compact și omogen de locuințe individuale, unde sunt permise și alte utilizări funcționale, cum ar fi dotările și echipamentele cu acces public de mici dimensiuni complementare locuirii.

Este obligatorie, pentru stabilirea modului de ocupare al terenului, să se respecte specificul local, stabilirea elementelor valoroase ce trebuie conservate și puse în valoare, elemente asupra cărora se poate interveni și elemente agresive ce trebuie eliminate pentru restabilirea unei imagini coerente.



## 4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

### ARTICOLUL 1. Utilizări admise

---

- Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de maximum P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Amenajări aferente locuințelor:
  - căi de acces carosabile și pietonale, platforme carosabile și pietonale;
  - parcaje;
  - garaje la sol, semi – îngropate și subterane;
  - locuri de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, spații plantate;
  - spații pentru sport și recreere;
  - împrejurimi;
  - construcții pentru echiparea tehnică (pot de transformare, punct colectare deșeuri menajere, punct cămine racordare apă menajeră și canalizare, bazin de retenție, etc.);
  - alte anexe (ex: piscine, foșoare).
- Creșă;
- Grădiniță;
- Școală primară, școală gimnazială;
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accesuri, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor complementare;

### ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

---

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate - funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, unități de asistență socială, unități de asistență medicală) și unități de alimentație publică, cu următoarele condiții:
  - Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
  - Să nu aibă program prelungit peste orele 22.00;
  - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
  - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
  - Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 metri de la limita parcelei, pe toate direcțiile;
  - Să se asigure numărul necesar de parcări în interiorul lotului.
- Activități agricole de mici dimensiuni cu următoarele condiții:
  - Să nu producă poluare fonică sau chimică;
  - Depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor;
- Anexe gospodărești și construcții provizorii care nu produc disconfort (bucătării de vară, magazine, depozite, garaje, șuri, filigorii și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă și cu condiția să nu fie percepute din domeniul public;

### ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

---

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;

- Activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Stații de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Activitățile de depozitare (inclusiv materiale re folosibile) și comerț en-gros, indiferent de anvergura acestora;
- Activitățile de creștere a animalelor pentru comercializare;
- Cimitire;
- Spălătorii chimice;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci în aer liber, competiții sportive, circuite automobilistice);
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală 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 apelor meteorice.
- Depozitarea de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deserve sc funcțiunile ansamblului;
- Conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor menționate la punctul 4.2. Articolul 1 și Articolul 2.;

#### 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

##### ARTICOLUL 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului	
	Suprafață min. (mp.)	Front min. (m)
Izolată	300	12
Cuplat	250	12
Înșiruit	150	8

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări asupra formei inițiale a terenurilor.

Ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire sau dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare, dar cu raportarea constantă a suprafețelor și bilanțului teritorial de la data elaborării PUZ-ului și fără a afecta specificul local al parcelarului.



În zona studiată se regăsesc parcele în regim de construire izolat, de mari dimensiuni, curtea cu construcțiile se află în fața parcelei, către accesul public, iar în spate sunt desfășurate grădinile de dimensiuni mari ale fiecărei gospodării. Clădirea principală este amplasată spre zona din față a parcelei și se continuă cu poarta de acces. Clădirile secundare și anexele stau în urma celei principale, ori în lateralul acesteia.

Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, cu clădirile principale la stradă și anexele în continuarea sau în lateralul acestora.

Pentru parcelele libere, se va respecta modul de amplasare tradițional, cu construcții amplasate pe aliniament. Pentru păstrarea specificului local, se recomandă amplasarea perimetrală a construcțiilor, formând incinte.

## ARTICOLUL 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de aliniament (Alinierea) se va face conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în *Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

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

Noile construcții vor fi amplasate față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ, conform *Planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

În cazul regimului de construire discontinuu (**cuplat, izolat**), clădirile se dispun față de aliniament după cum urmează:

- în cazul noilor parcelări, retragerea față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ va fi între **3,00 m** și **5,00 m**, în funcție de categoria străzilor;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

În cazul regimului de construire continuu (**înșiruit**), clădirile se dispun față de aliniament după cum urmează:

- retras față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ cu minim **3,00 m**, în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitară;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea calcane;

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15,00 m** de la alinierea clădirilor;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor, nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

În cazul clădirilor publice, acestea vor fi retrase față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ cu minim **3,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente. La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **10,00 m** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00 m** pe străzi de categoria a III-a.

Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Grădinile se desfășoară în spatele gospodăriei, parcelele dispunând de suficient spațiu, fiind în general parcele de tip alungit. Se recomandă păstrarea acestui specific.

## ARTICOLUL 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilul propus prin planșa *U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*, aferentă documentației actuale de tip PUZ.

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexă. Poziția lor în cadrul parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile față de limitele laterale și posterioară a acesteia.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- clădirile **izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,0 m<sup>17\*</sup>**;
- clădirile construite în regim **cuplat** se vor lipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m\***;
- clădirile construite în regim **înșiruit** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15,00 m**, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi.

În cazul clădirilor publice și /sau având servicii destinate publicului:

- se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**, retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m\***;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 m** de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri\***;

<sup>17\*</sup> În cazul în care  $H/2$  este mai mic de 3,00.



- în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri\*;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri\*;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

Pentru **L1**, limita de construibilitate se va înscrie în alinierea propusă conform *Planșa 04.01. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

La parcelele de colț, limita inferioară a parcelei se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.

## ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu, etc.

În cazul distanțelor dintre clădiri mai mici de  $H/2$  sau în cazul alipirii a două construcții cu calcan, la faza de autorizație de construire, se va realiza un studiu de însorire. Retragerile impuse dintre două construcții poziționate pe aceeași parcelă vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

În cazul clădirilor publice și /sau având servicii destinate publicului:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

## ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din drumul public str. Jokai Mor și str. Fermei, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accesuri carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Parcelele vor avea asigurate câte un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute de trecere prin una din proprietățile învecinate de minim 4,00 m lățime, pe o lungime de maxim 20,00 m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus. Se vor asigura accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor. Se vor asigura accesuri pentru biciclete către zonele destinate parcarilor pentru acestea și se recomandă realizarea unei conexiuni cu rețeaua velo de la nivelul orașului. Accesurile pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.

### Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - Platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### Construcții locuire

- accesuri carosabile pentru locatari;
- accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesuri la parcaje și garaje.

Accesurile carosabile și pietonale din interiorul terenurilor reglementate se vor efectua prin locurile marcate din arterele propuse, conform planșei *U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională*.

Accesul la locuințe se va realiza din străzile existente sau propuse în interiorul zonei reglementate.

### Accesuri pietonale

Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

## ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996. În plus, se va respecta numărul minim în raport cu funcțiunile propuse conform prevederilor *Capitolului 2.7.3. Parcaje*, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcuri pentru noile construcții. De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Locurile de parcare se vor putea asigura la subsol, demisol, parterul construcțiilor, construcții special amenajate sau la sol. Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

În cazul în care nu se pot asigura, în limitele parcelei, locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 400 metri, calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de evacuare, de la accesul pe lot și până la accesul la lotul pe care se asigură parcare.

## ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de **P+1E+M / P+2E**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **10,00 m la cornișă** raportat la cota terenului amenajat.

Se permite realizarea de subsoluri sau demisoluri suplimentare în cazul în care sunt necesare pentru asigurarea locurilor de parcare și dacă din punct de vedere geotehnic terenul o permite.

## ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32). Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Volumetria va determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj cu aspect artificial. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției. Cromatica va fi una care să se încadreze și să respecte vecinătățile, utilizându-se preponderent nuanțe de nenculori și materiale cu aspect natural, care să se încadreze în peisajul deluros al zonei.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

## ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată.

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice; în caz contrar (inexistența rețelelor) se va opta pentru alte soluții echivalente ce nu vor afecta mediul – în conformitate cu HGR 714/26.05.2022 – „Criteriile pentru autorizarea, construcția, înscrierea/ înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate”;

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Canalizarea se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial);
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei – platformă destinată colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, în conformitate cu condițiile Art. 4 din OMS 119/ 2014 cu modificările și actualizările ulterioare.

În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

### ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

Se va asigura un procent de **minimum 25% de spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a parcelelor, iar restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către un monument.

### ARTICOLUL 14 - Împrejmuiuri

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m.

## 4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- POT maxim locuințe individuale = 35%;
- POT maxim învățământ = 25%;
- POT maxim sănătate = 20%;
- POT maxim comercial și servicii = 30%;
- Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară.

### ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

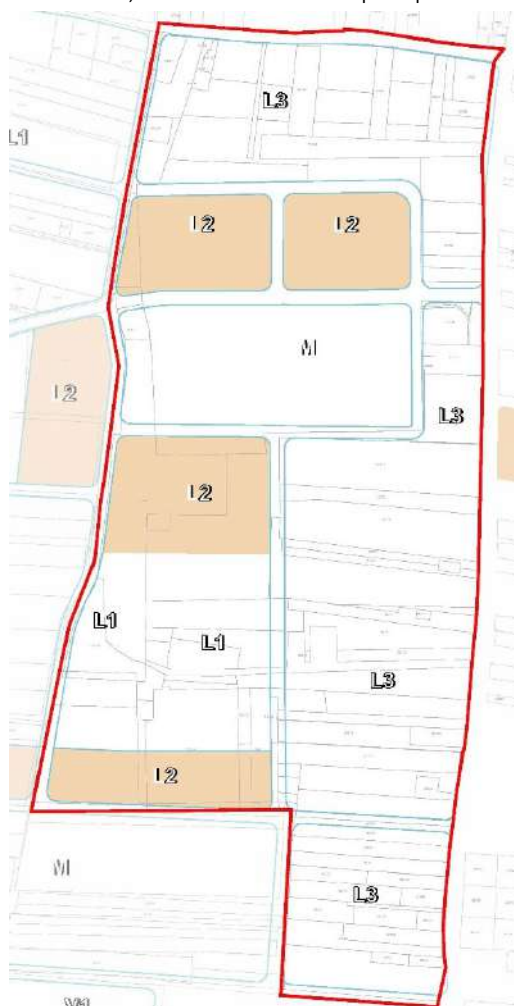
Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi:

- CUT maxim locuințe individuale = 1,0
- CUT maxim învățământ = 0,9;
- CUT maxim sănătate = 0,7;
- CUT maxim comercial și servicii = 0,9;
- Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară.

#### 4.5. L2- GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

##### L2 – Subzonă locuințe individuale/ colective cu densitate medie spre mare

Subzona funcțională L2 este o zonă de locuințe individuale/ colective cu densitate medie spre mare. Este amplasată în proximitatea zonei mixte, fiind caracterizată prin preluarea funcțiilor din proximitate.



#### 4.6. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - Utilizări admise

- Locuințe individuale și colective cu maxim **P+2E+M** niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- Amenajări aferente locuințelor:
  - căi de acces carosabile și pietonale, platforme carosabile și pietonale;
  - parcaje;
  - garaje la sol, semi – îngropate și subterane;
  - locuri de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, spații plantate;
  - spații pentru sport și recreere;
  - împrejurimi;
  - construcții pentru echiparea tehnică (pot de transformare, punct colectare deșeuri menajere, punct cămine racordare apă menajeră și canalizare, bazin de retenție, etc.);
  - alte anexe (ex: piscine, foișoare).

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate - funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere) și unități de alimentație publică;
- Instituții, servicii și echipamente publice sau private de nivel municipal și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Lăcașuri de cult;
- Spații verzi amenajate cu acces public.

## ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări

---

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii;
- Anexe gospodărești și construcții provizorii care nu produc disconfort (bucătării de vară, magazine, depozite, garaje, șuri, filigorii și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garaje) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă și cu condiția să nu fie percepute din domeniul public;

## ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise

---

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Creșterea animalelor pentru subzistență;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instrucțiile publice;
- Stații de betoane;
- 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 apelor meteorice.



## 4.7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

### ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică.

În cazul locuințelor individuale, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului	
	Suprafață mp.	Front m.
Izolat	300	12
Cuplat	250	12
Înșiruit	200	10

În cazul construcțiilor publice și construcțiilor de locuințe colective dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 m**.

### ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (Alinierea) se va face conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în *Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

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

Noile construcții vor fi amplasate cu retragere față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ, conform *Planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

În cazul locuințelor individuale, acestea vor fi retrase față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ cu minim **5,00 m**.

În cazul locuințelor colective și clădirilor publice, acestea vor fi retrase față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ cu minim **3,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente. La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **10,00 m** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00 m** pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament. Se pot accepta retrageri de minim **3,00 m** numai cu condiția ca imobilele adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade

laterale. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m (aliniament posterior).

## ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilul propus prin planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice*  
- *Zonificare funcțională*, aferentă documentației actuale de tip PUZ.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

În cazul locuințelor individuale:

- Clădirile construite în regim **izolat** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3.00 m, iar retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.
- clădirile construite în regim **cuplat** se vor lipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00 m**;
- clădirile construite în regim **înșiruit** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15,00 m**, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi.

În cazul locuințelor colective:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,00 m** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată din punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00 m** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se întoarce fațada în condiții de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**\*<sup>18</sup>.

În cazul clădirilor publice și /sau având servicii destinate publicului:

- se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**, retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 m** de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de

<sup>18</sup> \*În cazul în care  $H/2$  este mai mic de 5,00 m.

- calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** metri;
- în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri\*;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

## ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu, etc.

În cazul distanțelor dintre clădiri mai mici de  $H/2$  sau în cazul alipirii a doua construcții cu calcan, la faza de autorizație de construire, se va realiza un studiu de însorire. Retragerile impuse dintre două construcții poziționate pe aceeași parcelă vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

În cazul locuințelor individuale:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

În cazul locuințelor colective:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,00** m în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

În cazul clădirilor publice și /sau având servicii destinate publicului:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

## ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Parcelele vor avea asigurate câte un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute de trecere prin una din proprietățile învecinate de minim 4,00 m lățime, pe o lungime de maxim 20,00 m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

În interiorul incintei se vor realiza circulații carosabile de min. 4,00 m și pietonale de min. 1,50 m. Circulațiile carosabile vor fi dotate cu aliniament vegetal pe ambele părți pentru asigurarea microclimatului și confortului utilizatorilor. Circulațiile carosabile și pietonale vor asigura accesul la construcții și locurile de parcare, a căror configurare vor respecta normele tehnice specifice, în vigoare.

#### **Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### **Construcții locuire**

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Accesurile carosabile și pietonale din interiorul terenurilor reglementate se vor efectua din arterele propuse, conform planșei U.04.01. *Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.*

### **ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, iar aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 m**.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Se va respecta numărul minim în raport cu funcțiunile propuse conform prevederilor *Capitolului 2.7.3. Parcaje*, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcuri pentru noile construcții.

### **ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E+M**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **12.00 m la cornișă** raportat la cota terenului amenajat.

Se permite realizarea de subsoluri sau demisoluri suplimentare în cazul în care sunt necesare pentru asigurarea locurilor pe parcare și dacă din punct de vedere geotehnic terenul o permite.

### **ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).

Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare din partea Direcției de Urbanism din cadrul Primăriei Mun. Sf. Gheorghe.

## ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată.

- toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice; în caz contrar (inexistența rețelilor) se va opta pentru alte soluții echivalente ce nu vor afecta mediul – în conformitate cu HGR 714/26.05.2022 – „Criteriile pentru autorizarea, construcția, înscrierea/ înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate”;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- canalizarea se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial);
- înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;

- toate brășamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- firidele de brășament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a brășamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de brășament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

### ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

Se va asigura un procent de **minimum 20% de spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a parcelei, iar restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 m mp. Terenul amenajat cu spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **30%** din suprafața totală a terenului liber. În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **2500** mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1.20** m înălțime. În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

### ARTICOLUL 14 – Împrejurimi

În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,80** m și minim **1,50** m, din care soclu opac de **0,60** m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maxim **2,00** m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

În cazul spațiilor comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

#### 4.8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

##### ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

---

Procentul maxim de ocupare a terenului este stabilit ținând cont de legislația în vigoare și dotările minime necesare fiecărei funcțiuni.

- POT maxim locuire individuală și colectivă = 40 %
- POT maxim comercial și servicii = 30 %
- POT maxim învățământ = 25 %
- POT maxim cultură = 25 %
- POT maxim culte = 35 %
- POT maxim sănătate = 20 %
- POT maxim construcții și amenajări sportive = 40 %

##### ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

---

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:

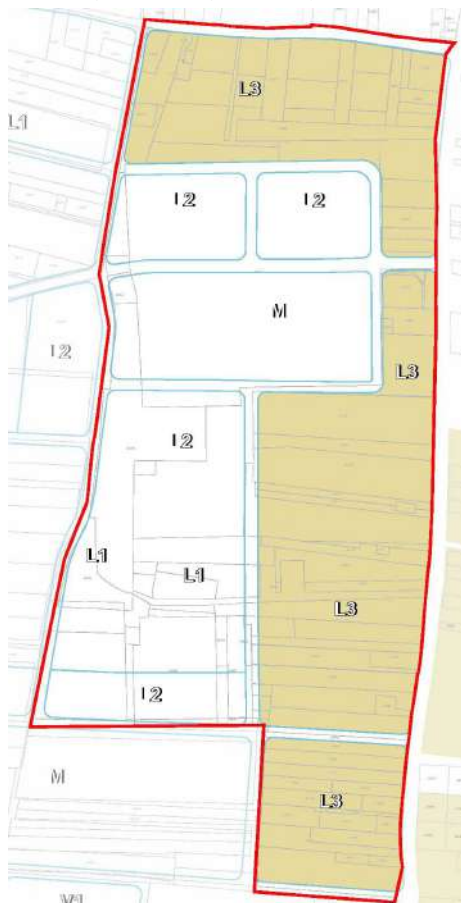
- CUT maxim locuire individuală și colectivă = 1.2
- CUT maxim comercial și servicii = 1.1
- CUT maxim învățământ = 0,9
- CUT maxim cultură = 0,9
- CUT volumetric maxim culte = 3.5
- CUT maxim sănătate = 0,7
- CUT maxim construcții și amenajări sportive = 1.2



#### 4.9. L3- GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**L3 – Subzonă cu funcțiuni mixte existente unde se încurajează tranziția către locuințe individuale și servicii conexe locuirii aferente Str. Jokai Mor**

Subzona funcțională **L3** este o zonă mixtă, preponderent rezidențială în care este încurajată conversia construcțiilor industriale / de depozitare spre funcțiuni de servicii.



#### 5.0. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - Utilizări admise

- Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de maximum P+2+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- Servicii și echipamente publice;
- Comerț cu amănuntul;
- Alimentație publică - Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate.

##### ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor individuale, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
- În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.

### ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației locuințelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Creșterea animalelor pentru subzistență;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de betoane;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## 5.1. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

### ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **151** și **600** mp. Dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front e dimensiuni mai mici decât celelalte parcele, aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50,00 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%.

### ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (Alinierea) se va face conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în *Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

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

Noile construcții vor fi amplasate cu retragere față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ, conform *Planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

Retragerea locuințelor sau serviciilor față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ este de minim **5,00 m** cu obținerea avizului Serviciului de Administrare a Drumurilor Județene.

## ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilul propus prin planșa *U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*, aferentă documentației actuale de tip PUZ.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- Clădirile construite în regim **izolat** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim **3,00 m**, iar retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **4,00<sup>19\*</sup> m**;
- clădirile construite în regim **cuplat** se vor lipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m\***;

## ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu, etc.

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexă. Poziția lor în cadrul parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile față de limitele laterale și posterioară a acesteia.

În cazul distanțelor dintre clădiri mai mici de  $H/2$  sau în cazul alipirii a doua construcții cu calcan, la faza de autorizație de construire, se va realiza un studiu de însorire. Retragerile impuse dintre două construcții poziționate pe aceeași parcelă vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,00 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

## ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din drumul public str. Jokai Mor și str. Fermei, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Parcelele vor avea asigurate câte un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime.

<sup>19</sup> În cazul în care  $H/2$  este mai mic de 4,00.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

În interiorul incintei se vor realiza circulații carosabile de min. 4,00 m și pietonale de min. 1,50 m. Circulațiile carosabile vor fi dotate cu aliniament vegetal pe ambele părți pentru asigurarea microclimatului și confortului utilizatorilor. Circulațiile carosabile și pietonale vor asigura accesul la construcții și locurile de parcare, a căror configurare vor respecta normele tehnice specifice, în vigoare.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### Construcții locuire

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Accesurile carosabile și pietonale din interiorul terenurilor reglementate se vor efectua prin locurile marcate din arterele propuse, conform planșei *U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională*.

## ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, iar aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 m**.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

## ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E+M**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **12,00 m la cornișă** raportat la cota terenului amenajat.

Se permite realizarea de subsoluri suplimentare în cazul în care sunt necesare pentru asigurarea locurilor pe parcare și dacă din punct de vedere geotehnic terenul o permite.

## ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).

Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzic culorile tari, puternic contrastante (albastru, roz, orange, etc.);
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată.

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice; în caz contrar (inexistența rețelilor) se va opta pentru alte soluții echivalente ce nu vor afecta mediul;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Canalizarea se va realiza în sistem separativ;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

**Iluminarea exterioară** a construcțiilor noi cu gabarit mare:

- Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive.
- Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală (3 000 K).
- Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Pe cât posibil, se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare.

### ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Se va asigura un procent de **minimum 20%** de spații verzi pe sol natural din suprafața totală a parcele, iar restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către un monument.

Grădina va fi întreținută și curățată constant pentru a se evita senzația de lipsă de îngrijire, perceptibilă direct din spațiul străzii.

### ARTICOLUL 14 – Împrejurimi

- Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m.

- Materiale: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă.

## 5.2. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- POT maxim locuire individuală = 40 %
- POT maxim comercial și servicii = 30 %

### ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

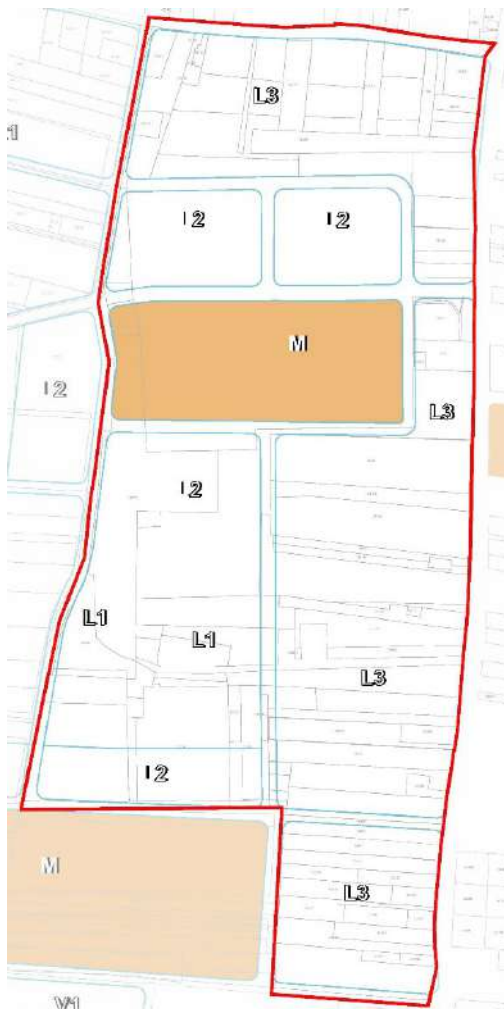
Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:

- CUT maxim locuire individuală = 1.2
- CUT maxim comercial și servicii = 1.1

## 5.7. M - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**M – Subzonă mixtă și centre de cartier – poli de dezvoltare urbană – servicii, comerț, centre culturale și sociale, locuințe**

Subzona funcțională **M** este o zonă mixtă de servicii și locuințe. Este amplasată în centrul zonelor de locuințe, formând poli de dezvoltare urbană.





## 5.8. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

### ARTICOLUL 1 - Utilizări admise

---

- Instituții, servicii și echipamente publice și private;
- Birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Construcții financiar – bancare, Poștă- oficiu poștal;
- Construcții cu funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, spectacole, conferințe, etc.);
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, dotări de agrement, etc.);
- Activități manufacturiere și nepoluante;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Funcțiuni de alimentație publică - Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Funcțiuni de cazare – hoteluri, pensiuni, etc.
- Activități de agrement, odihnă, loisir; Activități sportive - spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate, scuaruri;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Locuințe cu partiu obișnuit - Locuințe individuale sau colective (imobilele cu funcțiunea de locuire se vor înscrie în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent zonei funcționale);
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Punct colectare deșeurilor menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- Cabină pază;
- În fâșia dintre aliniere și viitorul aliniament reglementat este permisă amplasarea de cabine poartă cu suprafața maximă de 10mp; bariere de acces; parcuri la sol; clădiri pentru echiparea edilitară (posturi de transformare, stații de reglare și măsurare gaze, etc); stații și accese la stații de transport în comun, stații de încărcare electrice.

### ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări

---

- Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:
  - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
  - se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m;

- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- **Servicii cu acces public** (servicii de proximitate- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere) și unități de alimentație publică, cu următoarele condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
  - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 metri de la limita parcelei, pe toate direcțiile;
  - Piață agroalimentară, cu condiția să fie amplasată la 40 m distanță față de clădiri cu alte funcțiuni dect cea comercială.
- Anexe gospodărești și construcții provizorii care nu produc disconfort (bucătării de vară, magazine, depozite, garaje, șuri, filigorii și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă și cu condiția să nu fie percepute din domeniul public;
- Depozitare en-gros cu condiția unei suprafețe minime a parcelei de 1.000 mp și să nu afecteze prin activitate teritoriile protejate conform OMS Nr. 119/2014;

### ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Curățătorii chimice;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice.
- Stații de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Autobaze;
- Activitățile de creștere comercială a animalelor; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;
- Cimitire;
- Spălătorii chimice;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Realizarea unor false mansarde;

- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților;
- Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci în aer liber, competiții sportive, circuite automobilistice);
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 400 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală 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 apelor meteorice.
- Depozitarea de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservește funcțiunile ansamblului;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1. și admise cu condiționări la punctul 2.

## 5.9. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

### ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 m**, cu un front la stradă de minim **30,00 m**. Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,00 m**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18,00 m** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

În cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile este de **300 mp**.

### ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (Alinierea) se va face conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrace față de aceasta conform distanțelor propuse în *Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

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

Noile construcții vor fi amplasate cu retragere față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ, conform *Planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*. Excepție vor face clădirile monument sau cu valoare arhitecturală, dacă este cazul, care își mențin alinierea.

Echipamentele publice vor fi retrase față de aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) în baza circulațiilor propuse prin PUZ cu minim **3,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul de activități și de normele existente.

La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,00 m** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00 m** pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5,00 m**, numai cu condiția să fie retrase clădirile adiacente față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale. În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane, este obligatorie alipirea la acestea.

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue, vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 m** (aliniament posterior). În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, se va respecta o retragere de minim **3,00 m**.

## ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilul propus prin planșa *U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*, aferentă documentației actuale de tip PUZ.

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**, retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m**.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 m** de la aliniament. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța de majorează la **5,00 m**.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00 m**.

## ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală.

## ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 m**. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți în deplasare.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru **locuințe individuale (unifamiliale)** cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - o accese carosabile pentru locatari;
  - o acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - o alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - o în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,50 m lățime;
    - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar pe ambele laturi și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru locuințe **semicolective** cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura și pentru cele **colective**:
  - o accese carosabile pentru locatari;
  - o accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - o în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
    - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- **Construcții comerciale și de servicii (funcțiuni terțiare)**
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - o alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - o platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- **Învățământ**
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și eventual, dacă e cazul, cu mijloacele de transport în comun;
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- **Cultură**
- se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- **Culte**
- se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
  - o parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
- **Sănătate**
- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
  - o cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
  - o cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
- **Construcții și amenajări sportive**
- se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

## ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996. În plus, se va respecta numărul minim în raport cu funcțiunile propuse conform prevederilor *Capitolului 2.7.3. Parcaje*, din prezentul RLU privind asigurarea numărului minim de parcări pentru noile construcții. De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Locurile de parcare se vor putea asigura la subsol, demisol, parterul construcțiilor, construcții special amenajate sau la sol. Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

În cazul în care nu se pot asigura, în limitele parcelei, locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 400 metri, calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de evacuare, de la accesul pe lot și până la accesul la lotul pe care se asigură parcare.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

## ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de **P+2E+Er/M**. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **16,00 m** la cornișă raportat la cota terenului amenajat.

Se permite realizarea de subsoluri suplimentare în cazul în care sunt necesare pentru asigurarea locurilor pe parcare și dacă din punct de vedere geotehnic terenul o permite.

## ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”. Pentru firme, afișaj și mobilier urban, se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată.

- toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice; în caz contrar (inexistența rețelilor) se va opta pentru alte soluții echivalente ce nu vor afecta mediul – în conformitate cu HGR 714/26.05.2022 – „Criteriile pentru autorizarea, construcția, înscrierea/ înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate”;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;



- canalizarea se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial);
- înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie / telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

În execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

### ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

Se va asigura un procent de **minimum 20% de spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a parcelei, iar restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**. Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

## ARTICOLUL 14 – Împrejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **1,80 m** înălțime din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00 m**.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

## 6.0. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- POT maxim locuire (individuală și colectivă) = 40 %
- POT maxim comercial și servicii = 60 %
- POT maxim învățământ = 25 %
- POT maxim cultură = 25 %
- POT maxim culte = 35 %
- POT maxim sănătate = 20 %
- POT maxim construcții și amenajări sportive = 50 %.

### ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:

- CUT maxim locuire (individuală și colectivă) = 1,8
- CUT maxim comercial și servicii = 2,0
- CUT maxim învățământ = 0,9
- CUT maxim cultură = 0,9
- CUT volumetric maxim culte = 3,5
- CUT maxim sănătate = 0,7
- CUT maxim construcții și amenajări sportive = 1,8

## 6.1. CC - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

### CC – Subzonă circulații principale publice

## 6.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - Utilizări admise

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Circulații carosabile și pietonale publice;
- Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
- Parcaje pentru locuitori și vizitatori;
- Spații verzi, plantații de aliniament;
- Stații de transport public, copertine;
- Piste și benzi de biciclete, role, skateboard/ trotinete;
- Alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.);
- Rețele tehnico edilitare; lucrări de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare (conduite de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen, executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran);
- Lucrări de terasament și sistematizare;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Realizarea de rigole și alte lucrări de protecție împotriva apelor pluviale;
- Mobilier urban;
- Amenajări, modernizări intersecții;
- Alte lucrări conform standardelor și normelor specifice;
- Amplasarea semnalizărilor și marcajelor rutiere.

### ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Panouri pentru semnalizarea rutieră cu condiția să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Se admit accesuri spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile;
- Se admit stații pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate, stabilite de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

### ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a infrastructurii;
- Se interzic orice construcții sau amenajări (inclusive împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru:
  - Lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
  - Modernizarea intersecțiilor;
  - Realizarea spațiilor de parcare;

- Modernizarea / realizarea podurilor.
- Accesuri directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la articolul anterior;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.;
- Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidentare;
- Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate sau reclamă și a construcțiilor, cu excepția statuiilor și a monumentelor, în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețe de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;
- Se interzice staționarea autovehiculelor (aceasta se va realiza în zonele special amenajate) pe partea carosabilă sau pe trotuare și piste de biciclete.

### 6.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

#### ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Nu se aplică (nu este cazul). Se vor respecta profilele stradale reglementate prin prezentul P.U.Z. în planșa "04.01 Reglementări urbanstice – Zonificare funcțională".

#### ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Prospectul necesar al străzilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent, considerat între limitele de proprietate valabile la data elaborării PUZ. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor, axul considerat este cel proiectat (sau prezumat). În cazul în care aliniamentul actual este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat va fi aliniamentul existent.

#### ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu se aplică (nu este cazul).

#### ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se aplică (nu este cazul).

#### ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri

- Conform normativelor de specialitate;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă;
- În cadrul prezentului PUZ este reglementată ca zonă funcțională CC ce includ străzile existente și cele propuse la momentul elaborării PUZ, reglementate a fi modernizate/ supralărgite la profilele prevăzute în planșa U.04.01. Reglementări Urbanstice - Zonificare funcțională.

#### ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate;
- Staționările ilegale și parcările în locuri neamenajate pe spațiul public sunt interzise;

- Pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

## ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru stațiile de transport în comun, se admite o înălțime maximă de **3,00 m**.

## ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Nu se aplică (nu este cazul).

## ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Toate drumurile sunt iluminate public și dispun de toate rețelele edilitare necesare.

În cazul modernizării iluminatului public, se va ține cont de principiile sustenabilității și se vor căuta corpuri de iluminat care să se integreze în specificul zonei;

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate;

Este necesar să se asigure:

- Iluminatul public;
- Colectarea apelor pluviale.
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale / furnizori de servicii și utilități;
- 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 execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

## ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

Zonele plantate vor fi dispuse aferent căilor de circulații și, pe cât posibil, vor delimita diferitele categorii de utilizare ale străzii: delimitare carosabil de pietonal/ delimitare carosabil de pistă biciclete etc.

Mobilierul urban va fi realizat preponderent din lemn și metal în culori închise, care să nu eclipseze fronturile și clădirile.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați, de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea din partea carosabilă. Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului specific zonei. Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

## ARTICOLUL 14 – Împrejurimi

---

Nu se aplică (nu este cazul).

## 6.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

### ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

---

Conform normelor specifice în vigoare.

### ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

---

Conform normelor specifice în vigoare.

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,

Urb. Peis. Iulia Nicoleta Sabău

Urb. Vlad – Andrei Nour

Urb. Emilia – Florina Dincă

Șef proiect,

Șef proiect - arh. Andrei Nistor