

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„ÎNTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+M CU DOTĂRI
COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI”**

NC 107864, COMUNA BOD, JUDEȚUL BRAȘOV

MARTIE 2025

LISTĂ SEMNĂTURI

Beneficiar	Rocca Imob Consulting S.R.L. pentru Sina N. Edith-Ana
Proiectant	Urbanize S.R.L.
Coordonator	urb. Mihai Necula
Proiectat	urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	urb. Ana-Maria Anghel
Faza	Plan Urbanistic Zonal
Revizia	Martie 2025



Cuprins

I. Dispoziții generale	6
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	6
2. Baza legală a elaborării	6
3. Domeniul de aplicare	8
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	9
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	9
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	10
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	11
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații și zone verzi și împrejmuiuri	11
III. Zonificarea funcțională	11
11. Unități și subunități funcționale	11
Funcțiune dominantă	12
Funcțiuni complementare permise	12
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.....	12
12. „Lc” – Zona pentru locuire colectivă.....	12
Articolul 1. Utilizări permise	12
Articolul 2. Utilizări permise cu condiții	12
Articolul 3. Utilizări interzise	12
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	13
Articolul 5. Parcelarea.....	13
Articolul 6. Regimul juridic	13
Articolul 7. Amplasarea față de aliniament.....	13
Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	14
Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	14
Articolul 10. Circulații și accesuri	15
Articolul 11. Parcaje.....	16
Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	16
Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor	16
Articolul 14. Condiții de echipare edilitară.....	17
Articolul 15. Spații libere și spații plantate	19
Articolul 16. Împrejmuiuri	19
Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului.....	19
Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului.....	19
13. „IS” – Zona pentru instituții și servicii	20
Articolul 1. Utilizări permise	20
Articolul 2. Utilizări permise cu condiții	21
Articolul 3. Utilizări interzise	21
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	22

Articolul 5. Parcelarea.....	22
Articolul 6. Regimul juridic	22
Articolul 7. Amplasarea față de aliniament.....	23
Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	23
Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	24
Articolul 10. Circulații și accesuri	24
Articolul 11. Parcaje.....	24
Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	25
Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor	26
Articolul 14. Condiții de echipare edilitară.....	26
Articolul 15. Spații libere și spații plantate	27
Articolul 16. Împrejmuiuri	27
Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului.....	27
Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului.....	27
14. „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică.....	28
Articolul 1. Utilizări permise	28
Articolul 2. Utilizări permise cu condiții	28
Articolul 3. Utilizări interzise	28
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	28
Articolul 5. Parcelarea.....	28
Articolul 6. Regimul juridic	28
Articolul 7. Amplasarea față de aliniament.....	28
Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	28
Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	29
Articolul 10. Circulații și accesuri	29
Articolul 11. Parcaje.....	29
Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	29
Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor	29
Articolul 14. Condiții de echipare edilitară.....	29
Articolul 15. Spații libere și spații plantate	29
Articolul 16. Împrejmuiuri	29
Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului.....	29
Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului.....	29
15. „GC” – Zona pentru gospodărie comunală.....	30
Articolul 1. Utilizări permise	30
Articolul 2. Utilizări permise cu condiții	30
Articolul 3. Utilizări interzise	30
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	30
Articolul 5. Parcelarea.....	30
Articolul 6. Regimul juridic	30
Articolul 7. Amplasarea față de aliniament.....	30
Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	31
Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	31
Articolul 10. Circulații și accesuri	31

Articolul 11. Parcaje.....	31
Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	31
Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor	31
Articolul 14. Condiții de echipare edilitară.....	31
Articolul 15. Spații libere și spații plantate.....	31
Articolul 16. Împrejmuiuri	31
Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului.....	31
Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului.....	31
16. „C” – Zona pentru căi de comunicație	32
Articolul 1. Utilizări permise	32
Articolul 2. Utilizări permise cu condiții	32
Articolul 3. Utilizări interzise	32
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	32
Articolul 5. Parcelarea.....	32
Articolul 6. Regimul juridic	33
Articolul 7. Amplasarea față de aliniament.....	33
Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	33
Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	33
Articolul 10. Circulații și accesuri	33
Articolul 11. Parcaje.....	34
Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	34
Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor	34
Articolul 14. Condiții de echipare edilitară.....	34
Articolul 15. Spații libere și spații plantate.....	35
Articolul 16. Împrejmuiuri	35
Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului.....	35
Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului.....	35
V. Unități teritoriale de referință	35
VI. Anexă.....	37
Definirea unor termeni.....	37

15. APR. 2025

Nr. /

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorilor cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ „Întocmire P.U.Z. – Introducere teren în intravilan, construire locuințe colective cu regim de înălțime P+1E+M cu dotări complementare, împrejmuire teren și utilități”, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Comunei Bod.

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din prezenta documentație, fără acordul scris al societății proiectante.

2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Planul Urbanistic General al Comunei Bod;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013

- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative; 15. APR. 2025
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;

15. APR. 2025

P+1E+M cu dotări complementare, împrejmuire teren și utilități”

Nr. 14

- Regulamentul (CE) nr. 853/2004 privind igiena produselor alimentare;

- H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;

- Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;

- Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;

- Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

- Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;

- Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11.2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007;

- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra activității de urbanism.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Introducere teren în intravilan, construire locuințe colective cu regim de înălțime P+1E+M cu dotări complementare, împrejmuire teren și utilități” pe terenul având NC/CF 107864 în suprafață de 50.000 mp situat în extravilanul Comunei Bod, Județul Brașov.

3.2. Zona studiată reprezentată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției, estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente și posibilității/fezabilității integrării propunerilor din vecinătate asupra imobilului PUZ și viceversa. Zona studiată nu impune intervenții sau propuneri urbanistice asupra imobilelor din interiorul său, cu excepția imobilului PUZ și a drumurilor aparținând domeniului public.

3.3. Zona reglementată este echivalentă cu *imobilul PUZ* și reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC 107864, S = 50.000 mp).

3.4. Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996.

3.5. Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numărul cadastral 107864.

3.6. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile.

3.7. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona reglementată/imobilul PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

4.1. Imobilul PUZ nu este afectat de lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.2. Imobilul PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

4.3. Imobilul PUZ nu este localizat în interiorul siturilor arheologice conform Listei Monumentelor Istorice sau Repertoriului Arheologic Național și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice, a ansamblurilor și siturilor arheologice. De asemenea, nu există imobile sau parcelări cu valoare cultural-istorică.

4.4. Nu au fost identificate vestigii cu specific arheologic nici la suprafața solului nici în cadrul sondajelor efectuate.

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

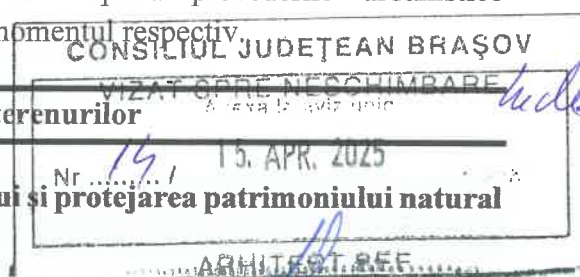
5.1. Autorizațiile de construire în vederea executării lucrărilor se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor solicitate.

5.2. Imobilul PUZ nu este afectat de zonele de siguranță și protecție ale drumurilor naționale sau comunale.

5.3. Imobilul PUZ este afectat de zona de protecție a drumului județean DJ 103 în partea de vest.

5.4. Imobilul PUZ nu este afectat de alte zone de siguranță sau protecție ale infrastructurii de transport rutier, feroviar, naval sau aerian.

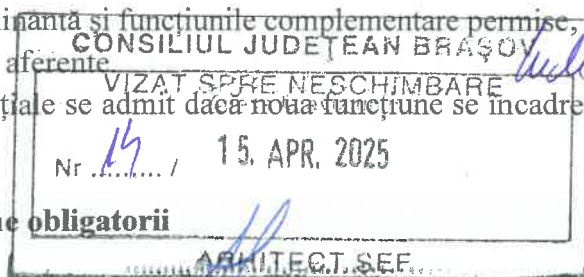
5.5. Imobilul PUZ este afectat în partea vestică pe direcția nord-sud de o rețea electrică LEA 20kV care impune un culoar de trecere de 24 m. La fazele ulterioare de proiectare aceasta se poate retrasa și îngropa în concordanță cu avizul administratorului rețelei respective.



5.6. Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

5.7. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.8. Conversiile funcționale totale sau parțiale se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.



6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale loturilor reglementate prin PUZ, conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”* și articolelor prezentului RLU.

6.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

6.3. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje, zonele de accesuri în/din incintă, zonele verzi, echipamentele tehnico-edilitare, totemurile publicitare și bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului, acestea fiind obiective complementare activității de bază, poziționarea și dimensionarea acestora variind în funcție de valorile sale finale.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Accesurile principale se vor realiza din circulațiile publice din partea de vest, respectiv din DJ 103, printr-un sistem de artere de circulație noi care vor face legătura între cvartalele rezultate.

7.2. Investițiile se vor putea realiza cu condiția asigurării unor accesuri carosabile principale de minim 11,00 metri lățime (carosabil de 7,00 m cu trotuare de 2,00 m stânga-dreapta) din circulațiile publice.

7.3. Se vor asigura accesuri ale autospecialelor de intervenție.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor electrice, conform legislației în vigoare și avizelor obținute, iar devierea rețelelor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

8.2. În vederea racordării la rețelele tehnico-edilitare publice se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale acestora, conform legislației în vigoare.

8.3. 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, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare precum 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 sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice,

se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

8.4. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

8.5. Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Reglementările PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului NC 107864.

9.2. Ulterior aprobării PUZ se permite dezmembrarea loturilor aferente fiecărui UTR conform Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare” și cu respectarea regulilor de construire din prezentul RLU. Se permite dezmembrarea ulterioară a parcarilor și trotuarelor.

9.3. În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificare a imobilului PUZ se admit ușoare actualizări cadastrale și de suprafețe.

9.4. Prezenta investiție se va dezvolta sub forma unui ansamblu de locuințe colective având dotările necesare unei funcționări coerente și adaptate nevoilor viitorilor locuitori (zonă exclusivă de comerț, servicii și birouri, zone verzi, spații de joacă pentru copii, alei și trasee pietonale, căi de comunicație rutieră, parcaje de autovehicule inclusiv stații de încărcare pentru autovehiculele electrice, racordare la rețelele edilitare, conectivitate la drumurile publice din teritoriu, etc.).

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații și zone verzi și împrejurii

10.1. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „zone verzi” se înțelege „zonele verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice”, dacă nu se specifică altfel.

10.2. Zonele verzi private amenajate în incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

10.3. Se vor asigura zone verzi de minim 20 mp/locuitor în incinta fiecărui lot de locuire colectivă.

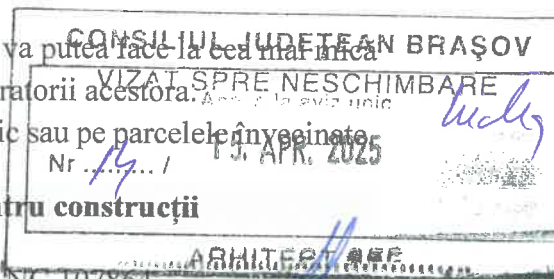
10.4. Spațiile verzi publice sunt considerate spații verzi de folosință publică și sunt identificate printr-o zonă funcțională distinctă „SP”.

10.5. În cazul locuințelor, împrejuririle se pot realiza cu tencuieli decorative de culoare alb, iar înălțimea maximă este de 1,80-2,00 m.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la care se adaugă funcțiuni complementare celei principale.



11.2. Prevederile prezentului RLU sunt aplicabile numai împreună cu prevederile actelor normative conexe în vigoare.

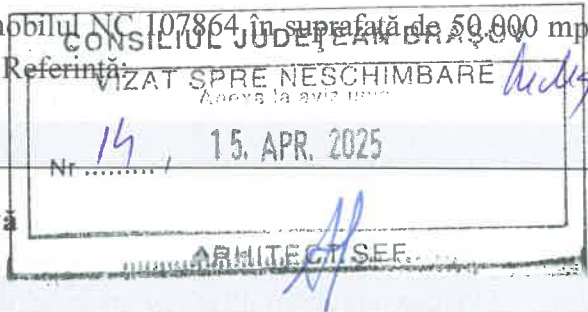
11.3. Pentru zona reglementată prin PUZ (imobilul NC 107864 în suprafață de 50.800 mp) se constituie următoarele Unități Teritoriale de Referință:

Funcțiune dominantă

- ❖ „Lc” – Zona pentru locuire colectivă

Funcțiuni complementare permise

- ❖ „IS” – Zona pentru instituții și servicii
- ❖ „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică
- ❖ „GC” – Zona gospodărie comunală
- ❖ „C” – Zona pentru căi de comunicație



IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

12. „Lc” – Zona pentru locuire colectivă

Suprafață UTR = 34.568 mp.

Articolul 1. Utilizări permise

- locuințe colective „tip” cu regim de înălțime P+1E+M;
- împrejmuiți pe 3 laturi (posterioră și laterale);
- circulații pietonale, parcaje, zone verzi, zonă colectare selectivă deșeuri.

Articolul 2. Utilizări permise cu condiții

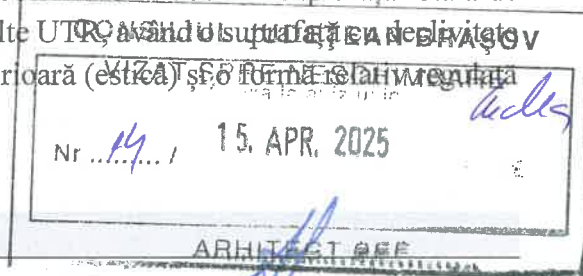
- sedii sociale pentru societăți comerciale, cu condiția respectării prevederilor *Legii nr. 31/1990 privind societățile (republicată)* și *Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor* cu privire la înființarea societăților și schimbarea destinației unităților locative, a căror competență de respectare și rezolvare intră sub jurisdicția instituțiilor de resort (Oficiul Național al Registrului Comerțului, Ministerul Justiției, etc.).

Articolul 3. Utilizări interzise

- anexe gospodărești (foișoare, magazii, carpoturi, pergole, solare, zonă de grătar și alte asemenea);
- sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări.

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- prezența investiției se va dezvolta sub forma unui ansamblu de locuințe colective având dotările necesare unei funcționări coerente și adaptate nevoilor viitorilor locuitori (zonă exclusivă de comerț, servicii și birouri, zone verzi, spații de joacă pentru copii, alei și trasee pietonale, căi de comunicație rutieră, parcaje de autovehicule inclusiv stații de încărcare pentru autovehiculele electrice, racordare la rețelele edilitare, conectivitate la drumurile publice din teritoriu, etc.);
- investițiile se vor realiza pe UTR rezultat din imobilul NC 107864 în suprafață totală de 50.000 mp din care se scad zonele aferente celorlalte UTR-uri, având o suprafață în deservitor ușor-pronunțată din zona mediană spre zona posterioară (estrea) și o formă relativ regulată și alungită pe direcția vest-est;
- regim de construire discontinuu, izolat.



Articolul 5. Parcelarea

- din suprafața prezentului UTR se vor dezmembra loturile aferente zonelor de locuințe colective în suprafață minimă de aproximativ 590 mp fiecare;
- ulterior aprobării PUZ și dezmembrării loturilor se vor putea realiza investițiile solicitate.

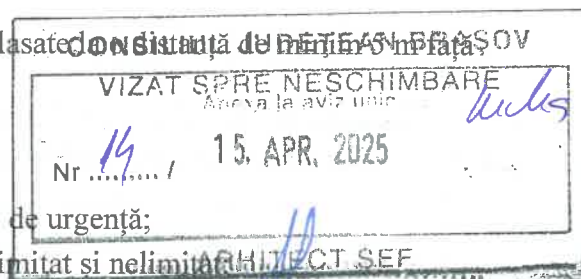
Articolul 6. Regimul juridic

- prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra UTR „Lc” rezultat în urma dezmembrării acestuia din imobilul având numărul cadastral 107864;
- PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile;
- restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona reglementată/imobilul PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării; în aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv;
- imobilul PUZ este în proprietate privată și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietatea privată în domeniul public pe zonele afectate de căile de acces în vederea realizării conexiunii cu căile de comunicații rutiere și pietonale publice DJ 103;
- beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Articolul 7. Amplasarea față de aliniament

- regimul de aliniere este de 13,50 m din axul străzilor propuse;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - platforme pentru colectarea/precolectarea deșeurilor;
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane (posturi trafo, puncte de conexiune, etc.);

- locuri de parcare, cu condiția ca acestea să fie amplasate de ferestrele camerelor de locuit;
- circulații rutiere și pietonale;
- accesuri pietonale și carosabile în incintă;
- accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
- amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
- spații verzi, mobilier urban, amenajări peisajere și iluminat stradal, etc.;
- semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială, etc.



Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se va respecta retragerea edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*, respectiv 3,50 m față de limitele posterioare ale parcelelor, cu excepția retragerii față de limita posterioară generată de DE 29 (de la sud), unde va fi de 8,50 m de la limita de proprietate a imobilului PUZ (în care este inclusă lățimea UTR „SP”);
- retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi de 3,50 m, cu excepția parcelelor de capăt de la vest unde vor fi de 4,00 m și parcelelor de capăt de la est unde vor fi de 3,50 m;
- aleile pietonale și carosabile, platformele pietonale și carosabile, pentru preluarea deșeurilor menajere, zonele de parcaje, zonele de accesuri în/din incintă, spațiile verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, zone totemurile și echipamentele publicitare și bazinele și instalațiile supraterrane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului, acestea fiind obiective complementare activității de bază, poziționarea și dimensionarea acestora variind în funcție de valorile sale finale și proiectele tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor;
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor cu respectarea retragerilor propuse asigură însorirea acestora pe o durată de minim 1½ ore la solstițiul de iarnă conform *alin. (1) al art. 3 al Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* și de minim 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) conform *NP 057-02 – Normativul privind protecția clădirilor de locuințe*, valabil atât pentru clădirile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cât și pentru cele propuse prin documentații de urbanism viitoare.

Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- la amplasarea clădirilor se va respecta Art. 3 din *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*, respectiv:
 - „(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

Nr. 14 / 15 APR 2025

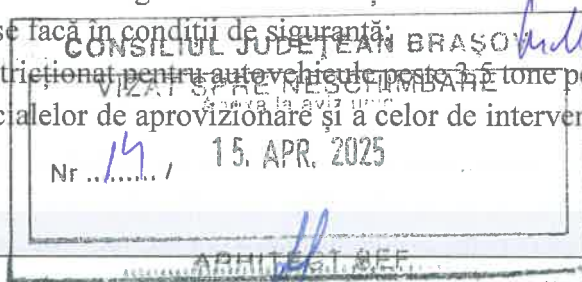
(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii, arhitectul, nefinalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1);

- (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.”
- construirea clădirilor principale se permite în limita edificabilului, iar distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor cu respectarea retragerilor propuse asigură însorirea acestora pe o durată de minim 1½ ore la solstițiul de iarnă conform alin. (1) al art. 3 al Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de minim 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) conform NP 057-02 – Normativul privind protecția clădirilor de locuințe, valabil atât pentru clădirile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cât și pentru cele propuse prin documentații de urbanism viitoare.

Articolul 10. Circulații și accesuri

- căile de circulație care deservește imobilele de locuințe colective (2 drumuri de incintă) vor avea:
 - profil stradal de 21,00 m, compus din 2 benzi de circulație auto de 3,50 m, 5,0 m parcaje auto pe fiecare parte și trotuar de 2,0 m pe fiecare parte;
 - de pe aceste drumuri de colectare a circulației se va realiza legătura cu DJ 103, printr-un drum perpendicular pe DJ 103, cu un profil stradal de 11,00 compus din 2 benzi de circulație auto de 3,50 m și trotuar de 2,0 m, pe fiecare parte.
- căile de circulație de legătură, colectoare a căilor de circulație ce deservește imobilele de locuințe colective vor avea:
 - profil stradal de 11,00 m, compus din 2 benzi de circulație auto de 3,50 m și trotuar de 2,0 m, pe fiecare parte.
- imobilul PUZ este construibil numai dacă are asigurată o cale de acces de minim 11,00 m lățime dintr-o circulație publică;
- se vor crea accesuri carosabile și pietonale din DJ 103;
- străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare;
- 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, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare precum conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele ulterioare de proiectare, fără a fi necesară întocmirea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- se permite realizarea accesurilor principale și secundare din circulațiile publice aflate pe domeniul public;
- dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță;
- accesul autovehiculelor va fi restricționat pentru autovehicule peste 3,5 tone pe perioada de exploatare, cu excepția autospecialelor de aprovizionare și a celor de intervenție în caz de urgență.



Articolul 11. Parcaje

- parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zonă vor respecta distanța de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații auto;
- pentru locuirea colectivă, locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietăților și se va asigura câte 1 loc de parcare/unitate locativă;
- se vor prevedea stații de încărcare pentru vehicule electrice;
- locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază;
- acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute.

Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul de înălțime maxim va fi de P+1E+M;
- înălțimea maximă a clădirilor este de 8,00 m la streșină de la CTA și de 12,00 m la coamă de la CTA;
- înălțimea maximă a parapetului interior de la nivelul mansardei va fi de 1,50 m;
- mansarda se va desfășura pe un singur nivel, nu va fi o mansardă falsă, respectiv se va înscrie în volumul acoperișului;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se poate face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al construcțiilor:
 - o tâmplărie PVC cu geamuri tip termopan culori închise, acoperiș tip șarpantă în două ape cu învelitoare din tablă fâlfuită culori deschise, la nivelul mansardei ferestre de tip velux cu tâmplărie culori închise;

14 / 15. APR. 2025

ARHITECT ȘEF

pentru etajul și al mansardei;

- balcoane în stil francezesc și terase – ambele cu balustrade metalice culori deschise;
- accente volumetrice ieșite din planul fațadei, desfășurate pe verticală pe nivelul etajului și al mansardei;
- pergole din lemn culori deschise peste terase;
- la nivelul parterului: placaje cu piatră/cărămidă aparentă culori deschise;
- la nivelul etajului și mansardei: tencuieli decorative culori deschise și accente din placaje cu piatră/cărămidă aparentă culori deschise;
- pe fațada laterală dreapta, la toate nivelurile – placaje din materialul și culoarea învelitorii, respectiv tablă fălțuită culori deschise;
- fiecare imobil de locuințe se va compune din 5 apartamente, dispuse astfel:
 - la nivelul parterului: 2 apartamente (fiecare având suprafața construită de aprox. 67 mp);
 - la nivelul etajului: 2 apartamente (fiecare având suprafața construită de aprox. 67 mp);
 - la nivelul mansardei: 1 apartament (cu suprafața construită de aprox. 91 mp).
- clădirile vor fi executate din materiale durabile cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară după cum urmează:
 - aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării standardului de imagine al inițiatorului, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii moderne și sustenabile;
 - orice construcție nouă trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind admisă și armonia prin contrast;
 - pentru pereții exteriori se vor utiliza culori pastelate, calde, deschise;
 - se interzice utilizarea culorilor stridente;
 - sunt interzise materiale de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tablă ondulantă, tablă lucioasă, plastic ondulant, etc.);
 - se pretind împrejmuiți estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale, în interiorul proprietății.
- arhitectura clădirilor va trebui să respecte relația între funcțiune și formă;
- tipul de acoperiș admis este în șarpantă în două ape;
- se admit terase și balcoane.

Articolul 14. Condiții de echipare edilitară

- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată cu avizul administratorilor rețelelor respective și cu respectarea normativelor în vigoare;

15. APR. 2023

ARHITECT BEE

amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se poate face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;

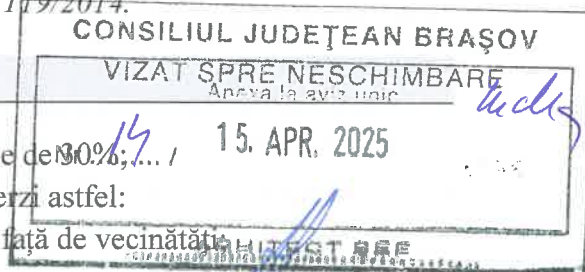
- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor;
- deșeuri menajere:
 - se propune amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, având distanțe corespunzătoare față de clădirile de locuințe (distanță de minim 10 m față de ferestrele locuințelor); acestea vor fi amplasate în sistem ecologic suprateran, cu guri de colectare selectivă;
 - gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 *privind regimul deșeurilor*, aprobată cu modificări și completări prin *Legea 426/2001*, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu *Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor*, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate;
 - se vor respecta prevederile HG 856/2002 *privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase*;
 - se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător;
 - fiecare proprietar/asociație de proprietari va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere;
 - se va respecta *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*, art. 4, respectiv: „La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare: a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare; b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor; c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi

autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”;

- evacuarea deșeurilor se face de preferință zilnic, cu respectarea termenelor maxime stabilite prin *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*.

Articolul 15. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de zonă verde amenajată în incintă este de 30%;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătate;
 - în jurul zonelor de parcare;
 - în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.
- față de celelalte UTR se va prevedea un aliniament de arbori pentru confortul acustic.



Articolul 16. Împrejmuiuri

- împrejmuirile vor îndeplini următoarele condiții:
 - pe latura dinspre stradă, cu accesul principal, nu se vor executa împrejmuiuri;
 - pe latura/laturile dintre imobile/laterale și laturile posterioare: tencuieli decorative culoare alb; înălțimea maximă a împrejmuirii 1,80-2,00 m.

Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 30%;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare și a echipamentelor publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT.

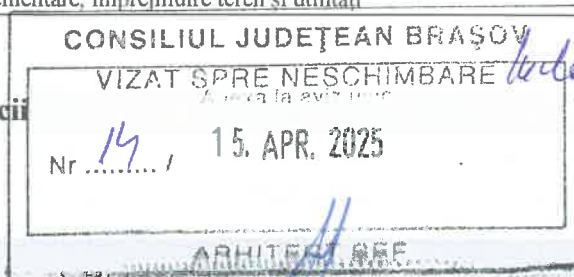
Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 1,00;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, 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 se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT.

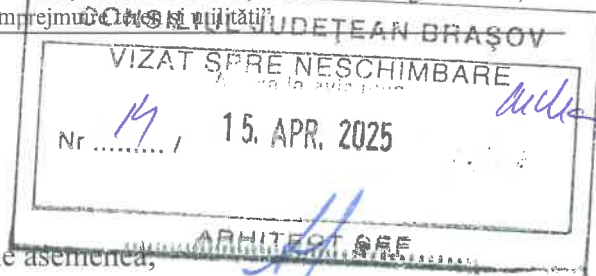
13. „IS” – Zona pentru instituții și servicii

Suprafață UTR = 4.764 mp.

Articolul 1. Utilizări permise



- construcții cu regim de înălțime P+1E+M, admise fără condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate pentru: activități economice, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mic comerț, sediu firmă, birouri;
- dotări de agrement și sport (spații închise);
- circulații pietonale, parcaje, zone verzi, zone colectare selectivă deșeuri;
- spații și galerii comerciale, funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice;
- sporturi, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii în spații acoperite și descoperite;
- alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, proiecție video în spații închise și deschise, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie, tapițerie, rame, tablouri, oglinzi, tâmplărie, activități manufacturiere;
- cabinete medicale, cabinete medicale veterinare, cabinete de practică pentru servicii conexe actului medical, etc.;
- locuri de joacă pentru copii;
- saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, fitness, saună, solar, etc.;
- servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte, etc.;
- spații administrative, circulații, terase descoperite și acoperite, închise și deschise;
- camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
- agenții de turism, showroom-uri;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- proiecție video în spații închise și deschise;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- amenajări exterioare în incintă: platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- accesuri în și din drumurile publice;
- accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
- racorduri la drumurile și traseele pietonale publice;
- circulații carosabile și pietonale;
- spații tehnice și spații administrative;
- stații de pompe;



- rezervoare îngropate și supraterane;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bransamente la utilitățile existente și viitoare;
- zone verzi plantate, amenajate; scuaruri și altele asemenea;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, posturi trafo, puncte de conexiune, etc.;
- împrejmuiri;
- stații încărcare mașini electrice.

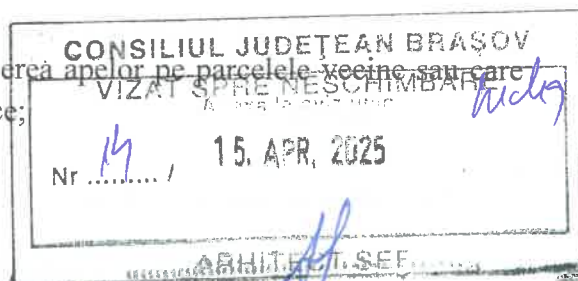
Articolul 2. Utilizări permise cu condiții

- spălătorii auto la parterul construcțiilor cu condiția ca integrarea acestora să se facă armonios în stilul și arhitectura generală;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine/firme luminate noaptea;
- platforme pentru colectarea/precolectarea deșeurilor cu respectarea *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*;
- atât în cazul echipamentelor aferente zonelor de locuire, cât și al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face astfel încât:
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală peste limitele acceptate, cu respectarea *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*;
 - o activitatea principală să se desfășoare în interiorul clădirii, iar activitățile conexe la exterior să respecte *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*;
 - o la faza DTAC se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența *HGR nr. 571/2016* și *HGR nr. 862/2016*.
- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
- se permite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de prestări servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția de a se asigura accesurile și locurile de parcare necesare și să nu se afecteze necesarul minim al zonelor verzi;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică.

Articolul 3. Utilizări interzise

- locuințe;
- unități de cazare și de locuit, unități turistice hotel, motel, aparthotel au alt regim de cazare;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitare pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- ferme zootehnice;
- spălătorii auto;
- stații de alimentare cu combustibil.



Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- prezenta investiție se va dezvolta sub forma unui ansamblu rezidențial de locuințe colective cu zonă de comerț și servicii având dotările necesare unei funcționări coerente și adaptate nevoilor viitorilor locuitori (comerț/servicii/birouri, zone verzi, spații de joacă pentru copii, alei și trasee pietonale, căi de comunicație rutieră, parcaje inclusiv stații de încărcare pentru autovehicule electrice, racordare la rețelele edilitare, conectivitate la drumurile publice din teritoriu, etc.);
- investițiile se vor realiza pe UTR rezultat din imobilul NC 107864 în suprafață totală de 50.000 mp din care se scad zonele aferente celorlalte UTR, având o suprafață cu declivitate ușoară spre DJ 103 și o formă relativ regulată și alungită pe direcția nord-sud;
- regim de construire discontinuu, izolat.

Articolul 5. Parcelarea

- ulterior aprobării PUZ și dezmembrării loturilor se vor putea realiza investițiile solicitate;
- zona de instituții și servicii adiacentă DJ103 în partea de vest pe toată deschiderea imobilului PUZ se va separa în două loturi printr-o stradă nouă propusă (pe *Planșa 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”* acestea figurează cu suprafețe de aproximativ 2.200 și 2.500 mp fiecare).

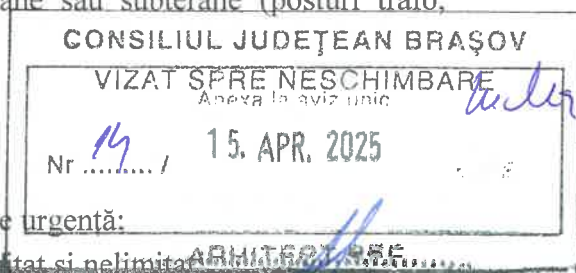
Articolul 6. Regimul juridic

- prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra UTR „IS” rezultat în urma dezmembrării acestuia din imobilul având numărul cadastral 107864;
- PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile;
- restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona reglementată/imobilul PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării; în aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv;
- imobilul PUZ este în proprietate privată și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietatea privată în domeniul public pe zonele afectate de căile de acces în vederea realizării conexiunii cu căile de comunicații rutiere și pietonale publice DJ 103;

- beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Articolul 7. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*, respectiv:
 - o minim 33,50 m din axul drumului DJ 103;
 - o minim 5,50 m din axul căilor de circulație de legătură (amplasare pe aliniament);
 - o minim 5,00 m de la limita de proprietate din sud care separă imobilul PUZ de drumul public DE 29.
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane (posturi trafo, puncte de conexiune, etc.);
 - locuri de parcare;
 - circulații rutiere și pietonale;
 - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - zone verzi, mobilier urban, amenajări peisajere și iluminat stradal, etc.;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială, etc.



Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

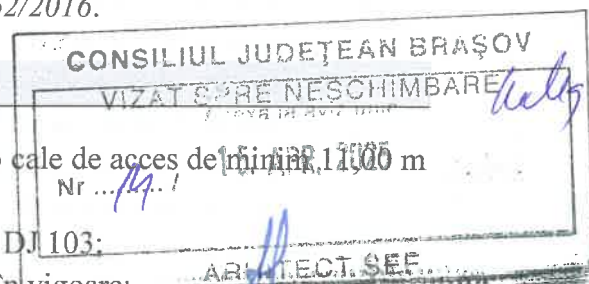
- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale ale parcelelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*, respectiv minim 5,00 m față de limita de proprietate din partea de sud care separă imobilul PUZ de drumul DE 29 și minim 5,00 m față de limita de proprietate din partea de nord;
- se va respecta distanța de 15 m între perimetrul unităților din UTR „IS” și ferestrele locuințelor din UTR „Lc”, conform Art. 5 din *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*;
- aleile pietonale și carosabile, platformele pietonale și carosabile, pentru preluarea deșeurilor menajere, zonele de parcaje, zonele de accesuri în/din incintă, zonele verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, zone totemurile și echipamentele publicitare și bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului, acestea fiind obiective complementare activității de bază, poziționarea și dimensionarea acestora variind în funcție de valorile sale finale și proiectele tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare.

Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- construirea clădirilor principale se permite în limita edificabilului, iar distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.
- la faza DTAC se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența *HGR nr. 571/2016* și *HGR nr. 862/2016*.

Articolul 10. Circulații și accesuri

- imobilul PUZ este construibil numai dacă are asigurată o cale de acces de minimum 1,000 m lățime dintr-o circulație publică;
- se vor crea accesuri carosabile și pietonale din drumurile DJ 103;
- străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare;
- 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, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare precum 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 sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele ulterioare de proiectare, fără a fi necesară întocmirea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- se permite realizarea accesurilor principale și secundare din circulațiile publice aflate pe domeniul public;
- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță;
- accesul autovehiculelor va fi restricționat pentru autovehicule peste 3,5 tone pe perioada de exploatare, cu excepția autospecialelor de aprovizionare și a celor de intervenție în caz de urgență.



Articolul 11. Parcaje

- parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zonă vor respecta distanța de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații auto;
- se va respecta Anexa nr. 5 a *HG 525/1996 actualizată*, asigurarea locurilor de parcare făcându-se în incinta proprietății, respectiv:

Nr. 14 / 15 APR. 2025

5.2. - Construcții financiar-bancare

- o 5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

- o 5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

- o 5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp

- o 5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

- o 5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.7. - Construcții de sănătate

- o 5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

- o 5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- se vor prevedea stații de încărcare pentru vehicule electrice;
- locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază;
- acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute.

Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul de înălțime maxim va fi de P+1E+M;
- înălțimea maximă a clădirilor este de 8,00 m la streșină de la CTA și de 13,00 m la coamă de la CTA;
- mansarda se va desfășura pe un singur nivel, nu va fi o mansardă falsă, respectiv se va înscrie în volumul acoperișului;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se poate face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

VIZAT
Nr. 14, 15. APR. 2025

Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al construcțiilor:
 - o tâmplărie PVC cu geamuri tip termopan culori închise, acoperiș tip șarpantă în două ape cu învelitoare din tablă fâltuită culori deschise;
 - o pe fațadele laterale, la toate nivelurile – perete din sticlă securizată;
 - o pe fațadele principale și secundare: tencuieli decorative culoare alb, placaje din materialul și culoarea învelitorii, respectiv tablă fâltuită culori deschise, riflaje din lemn continue în planul fațadei, tâmplărie PVC cu geamuri tip termopan culori închise dintre care o parte continue în planul fațadei de la nivelul parterului până la cota coamei acoperișului, cu rol de aerisire și luminator;
 - o cele două construcții vor fi identice.
- clădirile vor fi executate din materiale durabile cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară după cum urmează:
 - o aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării standardului de imagine al inițiatorului, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii moderne și sustenabile;
 - o orice construcție nouă trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind admisă și armonia prin contrast;
 - o pentru pereții exteriori se vor utiliza culori pastelate, calde, deschise;
 - o se interzice utilizarea culorilor stridente;
 - o sunt interzise materiale de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tablă ondulată, tablă lucioasă, plastic ondulat, etc.);
 - o structura poate fi realizată din metal, lemn, prefabricate, mixt sau alta;
 - o se pretind împrejurări estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale, în interiorul proprietății.
- arhitectura clădirilor va trebui să respecte relația între funcțiune și formă;
- tipul de acoperiș admis este în șarpantă în două ape.

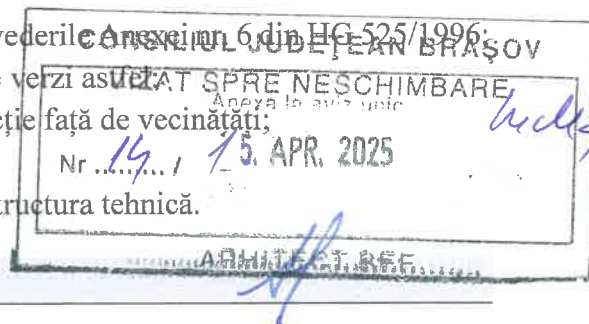
Articolul 14. Condiții de echipare edilitară

- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată cu avizul administratorilor rețelelor respective și cu respectarea normativelor în vigoare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se poate face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;

- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor;

Articolul 15. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de zonă verde amenajată în incintă este de 5% (conform HG 525/1996, 6.2. – *Construcții comerciale – Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului*);
- pentru celelalte tipuri de utilizări se vor respecta prevederile anexei nr. 6 din HG 525/1996;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja zone verzi astfel:
 - o perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - o în jurul zonelor de parcare;
 - o în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.



Articolul 16. Împrejmuiuri

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:
 - o împrejmuiuri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - o împrejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării obiectivelor construite.
- pentru toate categoriile de împrejmuiuri, aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 40%;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a zonelor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare și a echipamentelor publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT.

Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 1,20;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a zonelor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, 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 se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT.

14. „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică

Suprafață UTR = 2.538 mp.

Articolul 1. Utilizări permise

- zonele verzi din această UTR sunt considerate zone verzi de folosință publică;
- spații plantate, grădini, scuaruri;
- mobilier urban;
- zone colectare selectivă deșeuri;
- spații de joacă pentru copii/parc, loisir, agrement, sport, odihnă;
- zone pentru alei pietonale, piste de biciclete.

Articolul 2. Utilizări permise cu condiții

- nu este cazul.

Articolul 3. Utilizări interzise

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- UTR este subîmpărțită în două loturi individuale situate în partea de est (amenajat pe toată deschiderea posterioară a imobilului PUZ, adiacent canalului CC1A) și în partea de sud (amenajat pe toată lungimea UTR Lc – cvartalul sudic și în paralelism cu DE29 și cu limita UAT Comuna Sânpetru).

Articolul 5. Parcelarea

- nu este cazul.

Articolul 6. Regimul juridic

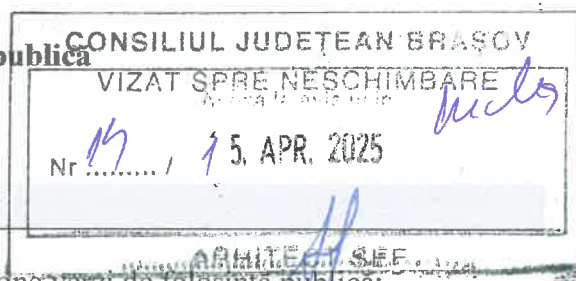
- după realizarea și amenajarea loturilor, acestea se vor ceda domeniului public.

Articolul 7. Amplasarea față de aliniament

- nu este cazul.

Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- nu este cazul.



Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

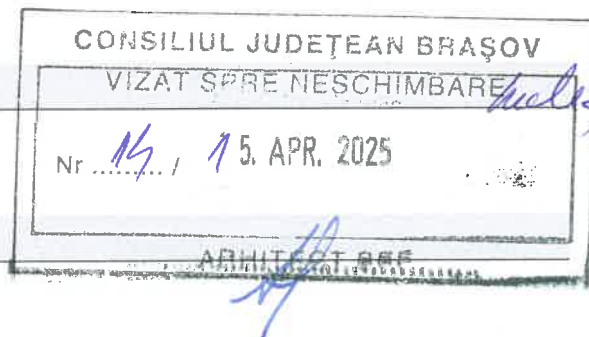
- nu este cazul.

Articolul 10. Circulații și accesuri

- nu este cazul.

Articolul 11. Parcaje

- nu este cazul.



Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- nu este cazul.

Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor

- nu este cazul.

Articolul 14. Condiții de echipare edilitară

- nu este cazul.

Articolul 15. Spații libere și spații plantate

- se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere.

Articolul 16. Împrejmuiuri

- se stabilesc la fazele ulterioare de proiectare;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul celorlalte UTR.

Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 10%, cu respectarea prevederilor Articolului 15.

Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului

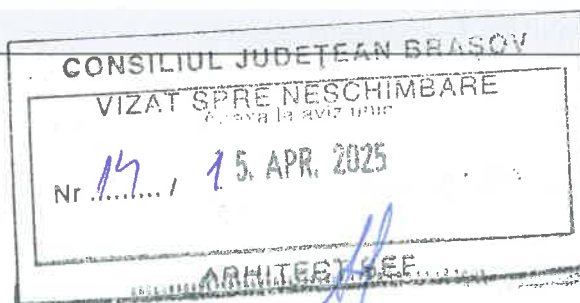
- CUT maxim = 0,10;

15. „GC” – Zona pentru gospodărie comunală

Suprafață UTR = 94 mp.

Articolul 1. Utilizări permise

- alimentare cu energie electrică;
- post de transformare în alveolă, etc.;
- alimentare cu apă și canalizare;
- stație de pompare, hidranți de apă, etc.;
- alimentare cu gaze naturale;
- rețele de telecomunicații subterane;
- zone verzi amenajate și perdele de vegetație cu rol de protecție;
- altele.



Articolul 2. Utilizări permise cu condiții

- soluții de echipare tehnico-edilitară colectivă cu condiția respectării normelor de igienă și de protecție a mediului și obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor necesare: bazine vidanjabile și de retenție pentru colectarea apelor pluviale și a apelor uzate, foraje pentru puturi de orice adâncime, gospodării de apă, stații de pompe, stații de clorinare, microstații de epurare, decantoare și separatoare de hidrocarburi, rezervoare de apă pentru consum și pentru stingerea incendiilor și altele asemenea.

Articolul 3. Utilizări interzise

- nu este cazul.

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- UTR este reprezentat de un singur lot amenajat în partea de nord-est în imediata proximitate a imobilului vecin.

Articolul 5. Parcelarea

- nu este cazul.

Articolul 6. Regimul juridic

- nu este cazul.

Articolul 7. Amplasarea față de aliniament

- conform normativelor în vigoare.

Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

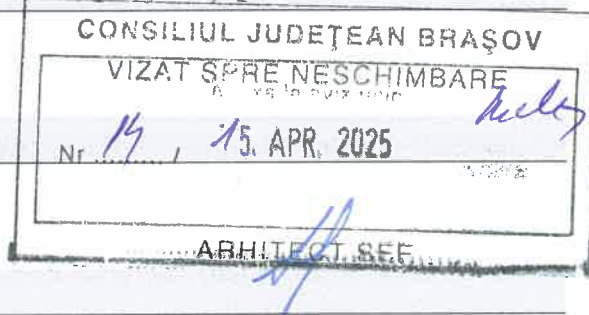
- conform normativelor în vigoare.

Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform normativelor în vigoare.

Articolul 10. Circulații și accesuri

- accesuri din circulațiile publice/private.



Articolul 11. Parcaje

- se vor amenaja minim 2 locuri de parcare.

Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- conform normativelor în vigoare.

Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor

- nu este cazul.

Articolul 14. Condiții de echipare edilitară

- conform normativelor în vigoare.

Articolul 15. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de zonă verde amenajată în incintă este de 10% și se va amplasa cu întâietate perimetral.

Articolul 16. Împrejmuiuri

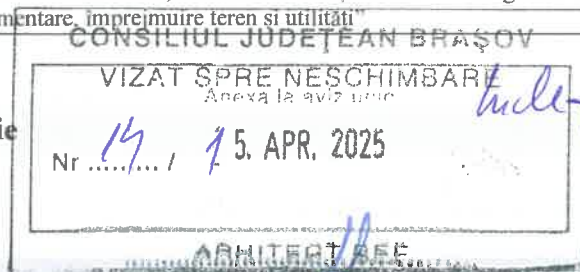
- se stabilesc la fazele ulterioare de proiectare;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul celorlalte UTR.

Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului

- nu este cazul.

Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului

- nu este cazul.



16. „C” – Zona pentru căi de comunicație

Suprafață UTR = 8.036 mp.

Articolul 1. Utilizări permise

- construcții și amenajări aferente căilor de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, mobilier urban, etc.;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
- organizare de șantier;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, hidranți, iluminat public, posturi trafo, puncte de conexiune, etc.;
- construcții și amenajări de mici dimensiuni aferente gospodăriei comunale și platformelor pentru deșeuri;
- amplasare panouri publicitare și totem publicitar.

Articolul 2. Utilizări permise cu condiții

- racorduri la drumurile și traseele pietonale publice, instalații și racorduri tehnico-edilitare, bransamente la utilitățile existente și viitoare, cu condiția amplasării acestora în varianta subterană, cu excepția iluminatului public stradal și a hidranților supraterrani.

Articolul 3. Utilizări interzise

- obiective fără legătură cu căile de comunicație sau obiectivele deservite;
- parcaje aferente obiectivelor investiționale amplasate pe domeniul public.

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- investițiile se vor realiza pe UTR rezultat din imobilul NC 107864 în suprafață totală de 50.000 mp din care se scad zonele aferente celorlalte UTR;
- zona necesară realizării căilor de acces în incintă cuprinde căile de acces (zone carosabile și pietonale).

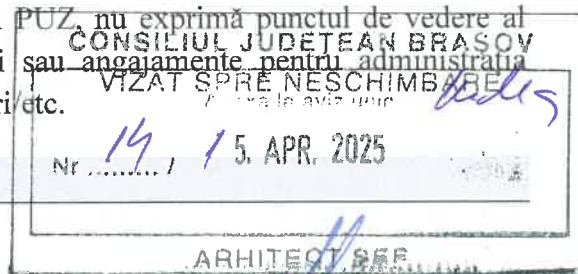
Articolul 5. Parcelarea

- ulterior aprobării PUZ și dezmembrării loturilor se vor putea realiza investițiile solicitate;
- se permite dezmembrarea zonelor aferente căilor de acces (carosabile și pietonale);
- căile de circulație care deservește imobilele de locuințe colective (2 drumuri de incintă) vor avea:
 - o profil stradal de 21,00 m, compus din 2 benzi de circulație auto de 3,50 m, 5,0 m parcaje auto pe fiecare parte și trotuar de 2,0 m pe fiecare parte;
 - o de pe aceste drumuri de colectare a circulației se va realiza legătura cu DJ 103, printr-un drum perpendicular pe DJ 103, cu un profil stradal de 11,00 m compus din 2 benzi de circulație auto de 3,50 m și trotuar de 2,0 m, pe fiecare parte.

- căile de circulație de legătură, colectoare a căilor de circulație ce deservește imobilele de locuințe colective vor avea:
 - o profil stradal de 11,00 m, compus din 2 benzi de circulație auto de 3,50 m și trotuar de 2,0 m, pe fiecare parte.

Articolul 6. Regimul juridic

- prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra UTR „C” rezultat în urma dezmembrării acestuia din imobilul având numărul cadastral 107864;
- PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile;
- restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona reglementată/imobilul PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării; în aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv;
- imobilul PUZ este în proprietate privată și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietatea privată în domeniul public pe zonele afectate de căile de acces carosabile și pietonale în vederea realizării conexiunii cu căile de comunicații rutiere și pietonale publice DJ 103;
- beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal);
- restul căilor de comunicație prezentate în partea desenată și care excedează imobilul PUZ au caracter sugestiv, nu fac obiectul prezentului PUZ, nu exprimă punctul de vedere al proprietarilor respectivi și nu creează obligații sau angajamente pentru administrația publică/proprietari/beneficiari/inițiatori/investitori/etc.



Articolul 7. Amplasarea față de aliniament

- nu este cazul;

Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- nu este cazul.

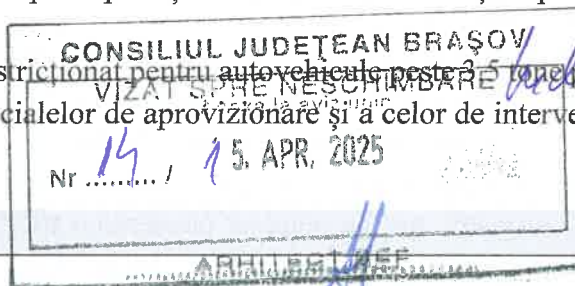
Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu este cazul.

Articolul 10. Circulații și accesuri

- căi de circulație care deservește imobilele de locuințe colective (2 drumuri de incintă):
 - o profil stradal de 21,00 m, compus din 2 benzi de circulație auto de 3,50 m, 5,0 m parcaje auto pe fiecare parte și trotuar de 2,0 m pe fiecare parte;
 - o de pe aceste drumuri de colectare a circulației se va realiza legătura cu DJ 103, printr-un drum perpendicular pe DJ 103, cu un profil stradal de 11,00 compus din 2 benzi de circulație auto de 3,50 m și trotuar de 2,0 m, pe fiecare parte.

- căi de circulație de legătură, colectoare a căilor de circulație ce deservește imobilele de locuințe colective:
 - o profil stradal de 11,00 m, compus din 2 benzi de circulație auto de 3,50 m și trotuar de 2,0 m, pe fiecare parte.
- străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare;
- 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, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare precum 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 sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- se permite realizarea accesurilor principale și secundare din circulațiile publice aflate pe domeniul public;
- accesul autovehiculelor va fi restricționat pentru autovehicule peste 3 tone de perioadă de exploatare, cu excepția autospecialelor de aprovizionare și a celor de intervenție în caz de urgență.



Articolul 11. Parcaje

- locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.

Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- nu este cazul.

Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor

- nu este cazul.

Articolul 14. Condiții de echipare edilitară

- 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, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare precum 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 sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

- prin excepție de la prevederile alin. precedent, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană.
- în zona drumului public se pot autoriza 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 sau construcții de acest tip.

Articolul 15. Spații libere și spații plantate

- se permite, dar fără a fi obligatorie, plantarea de zone verzi pe căile de acces care vor intra în alcătuirea drumurilor respective.

Articolul 16. Împrejmuiuri

- nu este cazul.

Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului

- nu este cazul.

Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului

- nu este cazul.



V. Unități teritoriale de referință

16.1. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („UTR”) reprezintă o „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”.

16.2. Se constituie noi Unități Teritoriale de Referință:

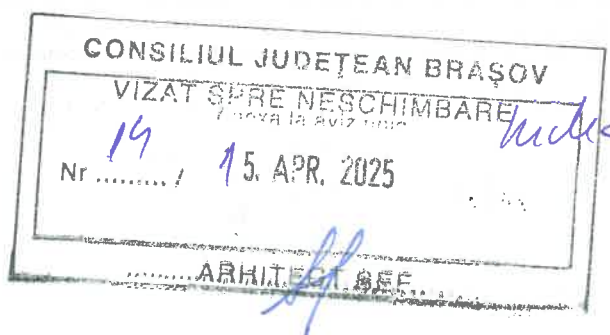
❖ „Lc” – Zona pentru locuire colectivă

- Regim de înălțime maxim propus:
 - P+1E+M
 - H maxim clădiri la streșină/coamă = 8,00 m/12,00 m
- Indicatori urbanistici propuși:
 - POT maxim = 30%
 - CUT maxim = 1,00
 - Zone verzi minim = 30%

❖ „IS” – Zona pentru instituții și servicii

- Regim de înălțime maxim propus:

- P+1E+M
- H maxim clădiri la streșină/coamă = 8,00 m/13,00 m
- Indicatori urbanistici propuși:
 - POT maxim = 40%
 - CUT maxim = 1,20
 - Zone verzi minim = 5%
- ❖ „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică
 - Regim de înălțime maxim propus:
 - nu este cazul
 - Indicatori urbanistici propuși:
 - POT maxim = 10%
 - CUT maxim = 0,10
 - Spații verzi minim = 90%
- ❖ „GC” – Zona pentru gospodărie comunală
 - Regim de înălțime maxim propus:
 - conform normativelor în vigoare
 - Indicatori urbanistici propuși:
 - POT maxim = nu este cazul
 - CUT maxim = nu este cazul
 - Zone verzi minim = 10%
- ❖ „C” – Zona pentru căi de comunicație



VI. Anexă

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională.

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: centre comerciale regionale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, centre comerciale locale, magazine populare, comerț specializat, stații – service, alte spații comerciale.

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detailiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350/2001)

- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - 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;

- **Procent de ocupare a terenului (POT)** - 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

PARCELĂ = porțiune de teren precis delimitată, destinată unei anumite utilizări.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONE VERZI = zonele verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și *OUG 195/2005 privind protecția mediului*.

ZONA REGLEMENTATĂ = zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea scrisă și în partea desenată.

ZONA STUDIATĂ = zonă delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente care o compun.