

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
TÂRNAVA II - ZONA ALEEA PANSELUȚELOR
545400 Sighișoara, cartier Târnava II,
zona Alea Panseluțelor, Județul Mureș**

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA
545400 Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7
Județul Mureș**

August 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE:

<i>FOAIE DE CAPĂT</i>	pag. 1
<i>BORDEROU</i>	pag. 2
<i>CAP.1 – DISPOZIȚII GENERALE</i>	pag. 8
1 - Rolul Regulamentului local de urbanism	pag. 8
2 - Baza legală a elaborării	pag. 8
3 – Domeniu de aplicare	pag. 9
<i>CAP.2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</i>	pag. 10
<i>CAP.2.1 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UTR 2, UTR 5 Subzona Locuintelor individuale -Li</i>	pag. 10
Art. 1 Generalități	pag. 10
Art. 2 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 10
Art. 3 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public	pag. 11
Art. 4 - Reguli de amplas. și retrageri min.obligatorii	pag. 13
Art. 5 – Amplasamentul clădirilor față de aliniament	pag. 13
Art. 6 – Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posteroară a parcelei	pag. 13
Art. 7 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	pag. 13
Art. 8 – Regim de înălțime	pag. 13
Art. 9 – Aspectul exterior al construcțiilor	pag. 14
Art. 10 – Reguli cu privire la asig.acceselor obligatorii	pag. 15
Art. 11 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	pag. 15
Art. 12 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire	pag. 16
Art. 13 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje.	pag. 17

*CAP.2.2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A
TERENURILOR UTR 3, UTR 5, UTR 6 Subzona Locuintelor colective -Lc pag. 17*

Art. 14 Generalități	pag. 17
Art. 15 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 18
Art. 16 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public	pag. 19
Art. 17 - Reguli de amplas. și retrageri min.obligatorii	pag. 20
Art. 18 – Amplasamentul clădirilor față de aliniament	pag. 20
Art. 19 – Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	pag. 20
Art. 20 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceasi parcelă	pag. 20
Art. 21 – Regim de înălțime	pag. 21
Art. 22 – Aspectul exterior al construcțiilor	pag. 21
Art. 23 – Reguli cu privire la asig.acceselor obligatorii	pag. 22
Art. 24 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	pag. 23
Art. 25 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire	pag. 23
Art. 26 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, împrejmuiri și parcaje.	pag. 23

*CAP.2.3 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A
TERENURILOR UTR 3, Subzona funcțiunilor Mixte -M pag. 24*

Art. 27 - Generalități	pag. 24
Art. 28 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 24
Art. 29 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public	pag. 25
Art. 30 - Reguli de amplas. și retrageri min.obligatorii	pag. 26
Art. 31 – Amplasamentul clădirilor față de aliniament	pag. 27
Art. 32 – Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	pag. 27
Art. 33 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceasi parcelă	pag. 27
Art. 34 – Regim de înălțime	pag. 27
Art. 35 – Aspectul exterior al construcțiilor	pag. 28
Art. 36 – Reguli cu privire la asig.acceselor obligatorii	pag. 28

Art. 37 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	pag. 29
Art. 38 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire	pag. 29
Art. 39 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, împrejurimi și parcaje.	pag. 30

CAP.2.4 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UTR 1, UTR 3, Subzona spațiilor verzi tip parc sau scuar –VI

	pag. 31
Art. 40 Generalități	pag. 31
Art. 41 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 32
Art. 42 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public	pag. 32
Art. 43 - Reguli de amplas. și retrageri min.obligatorii	pag. 33
Art. 44 – Amplasamentul clădirilor față de aliniament	pag. 33
Art. 45 – Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	pag. 33
Art. 46 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	pag.33
Art. 47 – Regim de înălțime	pag. 34
Art. 48 – Aspectul exterior al construcțiilor	pag. 34
Art. 49 – Reguli cu privire la asig.acceselor obligatorii	pag. 35
Art. 50 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	pag. 35
Art. 51 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire	pag. 36
Art. 52 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi , împrejurimi și parcaje.	pag. 36

CAP.2.5 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - UTR 4, Subzona instituțiilor și serviciilor publice – Is/Isp

	pag. 37
Art. 53 - Generalități	pag. 37
Art. 54 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 37
Art. 55 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	pag. 39
Art. 56 - Reguli de amplas. și retrageri min. obligatorii	pag. 39
Art. 57 – Amplasamentul clădirilor față de aliniament	pag. 40

Art. 58 – Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	pag. 40
Art. 59 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	pag. 40
Art. 60 – Regim de înălțime	pag. 40
Art. 61 – Aspectul exterior al construcțiilor	pag. 40
Art. 62 – Reguli cu privire la asig. acceselor obligatorii	pag. 41
Art. 63 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	pag. 42
Art. 64 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire	pag. 43
Art. 65 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje.	pag. 43
 <i>CAP.2.6 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UTR 7, UTR 8, Subzona spațiilor verzi de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice –V3a</i>	
Art. 66 - Generalități	pag. 44
Art. 67 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 44
Art. 68 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public	pag. 44
Art. 69 - Reguli de amplas. și retrageri min.obligatorii	pag. 45
Art. 70 – Amplasamentul clădirilor față de aliniament	pag. 45
Art. 71 – Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	pag. 45
Art. 72 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	pag. 45
Art. 73 – Regim de înălțime	pag. 45
Art. 74 – Aspectul exterior al construcțiilor	pag. 45
Art. 75 – Reguli cu privire la asig. acceselor obligatorii	pag. 45
Art. 76 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	pag. 46
Art. 77 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire	pag. 46
Art. 78 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje.	pag. 46

<i>CAP.2.7 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UTR 1, UTR 2, Subzona spațiilor verzi pe malurile cursurilor de apă –V3b</i>	pag. 46
Art. 79 - Generalități	pag. 46
Art. 80 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 46
Art. 81 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public	pag. 48
Art. 82 - Reguli de amplas. și retrageri min.obligatorii	pag. 48
Art. 83 – Amplasamentul clădirilor față de aliniament	pag. 48
Art. 84 – Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	pag. 49
Art. 85 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă	pag. 49
Art. 86 – Regim de înălțime	pag. 49
Art. 87 – Aspectul exterior al construcțiilor	pag. 49
Art. 88 – Reguli cu privire la asig.acceselor obligatorii	pag. 49
Art. 89 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	pag. 49
Art. 90 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire	pag. 50
Art. 91 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje.	pag. 50
 <i>CAP.3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE</i>	pag. 51
 <i>CAP.4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</i>	pag.51
Art. 92 – Prevederi subunitatea funcțională Li - Locuințe individuale și funcțiuni complementare	pag. 51
Art. 93 – Prevederi subunitatea funcțională Lc - Locuințe colective și funcțiuni complementare	pag. 52
Art. 94 – Prevederi subunitatea funcțională M - Zona funcțiunilor mixte	pag. 53
Art. 95 – Prevederi subunitatea funcțională V1 - Spații verzi tip parc sau scuar	pag. 53
Art. 96 – prevederi subunitatea funcțională Is / Isp - Instituții și servicii publice	pag. 54

Art. 97 – Prevederi subunitatea funcțională V3a - Spații de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice	pag. 54
Art. 98 – Prevederi pentru subunitatea funcțională V3b - Spații de protecție pe malurile cursurilor de apă	pag. 55
Bilanț teritorial	pag. 55
<i>CAP.5 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</i>	pag.56



***REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
TÂRNAVA II - ZONA ALEEA PANSELUȚELOR
545400 Sighișoara, cartier Târnava II,
zona Aleea Panseluțelor, Județul Mureș***

CAP. 1 Dispoziții generale

1 - Rolul Regulamentului local de urbanism:

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- (3) Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul, pentru zona studiată.
- (4) Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

2 – Baza legală a elaborării:

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:
- (2) Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- (3) Codul civil.
- (4) H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban.
- (5) O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- (6) Legea 137/1995 protecției mediului, republicată, cu modificările ulterioare
- (7) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată
- (8) Indicativ GM-010-2000

- (9) H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
- (10) Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii
- (11) Ordinul ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- (12) Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- (13) Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
- (14) Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- (15) Legea 10 /1995 privind calitatea în construcții
- (16) Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- (17) Legea 84 /1996 privind imbunatatirile funciare;
- (18) Legea 106/1996 privind protecția civila
- (19) Legea 107/1996 privind protecția apelor
- (20) Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de Urbanism aferent localității Sighișoara.
- (21) Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

3 – Domeniul de aplicare:

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate în limita zonei studiate, adica pe terenurile de 184928,00 mp aflate în proprietatea beneficiarilor. Loturile reglementate sunt situate în intravilanul localității Sighișoara.
- (2) Conform Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de Urbanism aferent acestuia, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații se afla amplasat în intravilanul localității Sighișoara, în unitatea teritoriala de referință (U.T.R.) nr. 38,48 și 43 - subzona L - construcții de locuințe până la P+4 / anexe / unități mici de producție, ateliere de reparații, lucrări anexe ale acestora, construcții pentru dotări social-culturale, dotări culturale, dotări sanitare, comerciale și de alimentație publică, prestari servicii, dotări pentru cultură fizică și sport, dotări turistice, spații verzi, dotări de cult, parcaje, garaje, **pe baza unor PUZ sau PUD aprobate**. Propunerea prezentei documentații este de lotizare a terenului studiat în vederea construirii a 75 de locuințe unifamiliale individuale, cuplate sau insiruite, a 14 locuinte colective cu regim maxim de înălțime P+3, spațiu verde de tip parc, o gradiniță și

asigurarea terenului necesar pentru investiția CNI în vederea construirii unei crese proiect tip a carui documentație a fost elaborată anterior, funcțiuni propuse în vederea extinderii și dotării cu servicii zonele de locuire din imediata vecinătate.

- (3) Astfel se impune prin documentațiile de urbanism mai sus menționate și prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Sighișoara cu nr. 68 din 07.04.2022, destinația de : locuire prin construcții cu regim mic/mediu de înălțime, funcțiuni mixte, instituții și servicii publice, spații verzi de tip parc și funcțiuni complementare.

CAP. 2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Art.1- Zona studiată a fost împărțită în 8 unități teritoriale de referință și 6 subzone, pentru fiecare stabilindu-se un regulament determinat de caracteristicile specifice subzonei.

Art.2- Tipuri de subzone funcționale:

- i. Li-Locuințe individuale
- ii. Lc- Locuinite colective
- iii. IS/ISP- Instituții și servicii publice
- iv. M- Zona funcțiunilor Mixte
- v. V1- Zona spațiilor verzi de tip parc sau scuar
- vi. V3- V3a- Zona spațiilor verzi de protecție împotriva riscurilor natural și antropice.
V3b- Zona spațiilor verzi de protecție pe malurile cursurilor de apă.

CAP. 2.1 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - UTR 2, UTR 5 - Subzona Locuințelor individuale-Li

Art. 1- Generalități :

- (1) Subzona Li situată în centrul, vestul și nord estul zonei reglementate se regăsește în unitățile teritoriale 2 și 5. Este delimitată conform plansei de reglementări urbanistice.

Art.2- Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- (1) 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.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
- i. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - ii. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - iii. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (5) Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (6) Terenurile se vor încadra în Zona **Li- locuințe individuale și funcțiuni complementare**.
- (7) În zonă, **utilizările permise** sunt:
- i. locuințe individuale de tip izolat
 - ii. locuințe individuale de tip cuplat
 - iii. locuințe individuale de tip înșiruit
 - iv. dotări: comerț, alimentație publică, prestări servicii;
 - v. birouri: firme particulare.
- (8) **Funcțiunile complementare** zonei sunt:
- i. Anexe gospodărești
 - ii. Unități mici de producție, ateliere de reparații
 - iii. Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
 - iv. Sedii sociale și personale.
 - v. Spații verzi amenajate
 - vi. Accese pietonale, carosabile, piste de bicicliști, parcaje, garaje
 - vii. Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- (9) **Interdicții** definitive de construire în zonă:

- i. Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum etc.
- ii. Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite
- ii. Ferme agro-zootehnice, abatoare, depozite de deșeuri

Art.3 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestor riscuri, este interzisă.
În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) 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. 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.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv aceea de locuire.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.
Pentru zona de locuințe s-a reglementat: P.O.T. maxim admis 30% și C.U.T. maxim admis 0,9.

Art.4– Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se vor autoriza construcțiile ce asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă.
- (2) Construcțiile propuse:
 - i. (locuințe individuale) vor fi amplasată izolat în interiorul parcelei.
 - ii. (locuințe cuplate) vor fi amplasată la limita parcelei în zona de cuplare.
 - iii. (locuințe însiruite) vor fi amplasată pe limitele laterale ale parcelei.

Art.5- Amplasamentul clădirilor față de aliniament:

- i. Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor din zonă. S-a propus o retragere minimă de 5,00m față de limita împrejuririi de la stradă.

Art.6- Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

- i. (locuințe individuale) Clădirile se vor retrage cu o retragere față de limitele laterale de proprietate cu minim 3,00 m.
- ii. (locuințe cuplate) Clădirile se vor retrage cu o retragere de 0,00 m în zona de cuplare și față de limita laterale de proprietate opusă cuplării cu minim 3,00 m.
- iii. (locuințe însiruite) Clădirile se vor retrage cu o retragere față de limitele laterale de proprietate cu minim 0,00 m.
- iv. Alinierea la limita de fund a parcelei se va realiza în limita a minim 5,00 m față de limita de proprietate.

Art.7- Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă:

- i. Distanțele dintre clădirile nealăturate, 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 etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Art.8- Regim de înălțime

- i. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane și mansard (S+P+1+M).

- ii. Înălțimea maximă la cornișă = 8,00 m.
- iii. Înălțimea maximă la coamă = 12,00 m.
- vii. Regimul de înălțime va fi minim parter, maxim S+P+1+M niveluri (S+P; P+M; P+1E; P+1E+M; S+P+M; S+P+1E; S+P+1E+M).

Art.9- Aspectul exterior al construcțiilor:

- i. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.
 - ii. Pentru realizarea finisajelor exterioare se vor folosi materiale naturale locale puse în operă în tehnici tradiționale – lemn, tencuieli și zugrăveli în tente naturale.
 - iii. Arhitectura noilor clădiri va fi de factura modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar forma dreptunghiulară sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
 - iv. Acoperirea clădirilor va fi plată sau cu sarpanta în două sau patru ape, cu pante egale ce nu vor depăși 60 grade. Cornisele vor fi de tip urban.
 - v. Paramentul: Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramic, table tip țiglă sau tablă lăsată pentru acoperișe înclinate, de culoare caramiziu, maro, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
 - vi. Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, etc) Nu se recomandă confecții metalice aparente, balustri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific funcțiilor de locuire ale zonei.
 - vii. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
 - viii. Tamplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tamplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- (8) În sensul prezentului regulament, clădiri învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, de 30%.

- (10) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca coeficientul de utilizare a terenului (CUT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, anume 0,9.
- (11) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi cele care sunt stabilite de Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.

Art.10 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.
- (2) În mod exceptional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), dar numai cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Accesele carosabile se vor păstra libere, fără a fi obstructionate prin mobilier urban.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- (5) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (6) Accesul la loturile de teren propuse se va realiza din profilele stradale existente și cele propuse.

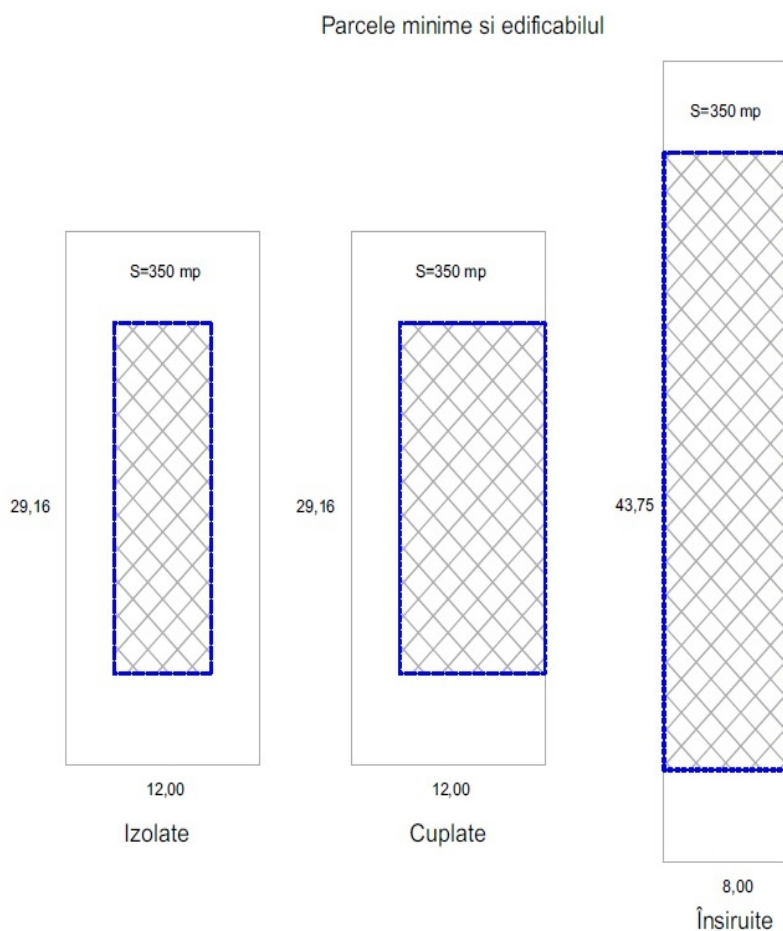
Art.11– Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- (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) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru funcțiunile de locuire, în următoarele condiții:
 - i. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - ii. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

- (3) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza în întregime pe cheltuiala investitorului sau beneficiarului.
- (4) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - i. Bransarea/racordarea viitoarelor obiective se va face doar prin extinderea rețelelor de apă respectiv canalizare menajeră existente pe strada Bujorilor sau Aleea Panseluțelor.
 - ii. Racordarea la rețeaua de energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Bujorilor sau Aleea Panseluțelor.
- (5) Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată. Colectarea deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma de salubritate locală.

Art.12– Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții:

- (1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - i. Front la stradă de minimum 12,00 m.
 - ii. Suprafață minimă a parcelei de 350 mp.
 - iii. Există acces la drumul public direct sau prin servitute de trecere.
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)



Art.13 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și parcaje:**(1) Spații verzi și plantate:**

- i. În zona studiată prin planul urbanistic zonal cu privire la amplasarea de spații verzi, acestea vor ocupa minim 40 % din suprafața totală a terenului.
- ii. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.
- iii. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

(2) Împrejurimi:

- i. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
- ii. Împrejuririle la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m, din care maxim 0,60 m soclu opac, elevație transparentă sau semitransparentă dublată cu gard viu, respectându-se caracteristicile străzii. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare se vor realiza cu stâlpi metalici sau din beton cu panouri transparente din plasă sudată bordurată, plasă din sârmă împletită dublate cu gard viu sau panouri opace din lemn sau beton prefabricat și vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

(3) Parcaje:

- i. Toate parcajele se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public.
- ii. Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei – câte un loc pentru fiecare unitate locativă.

CAP. 2.2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - UTR 3, UTR 5, UTR 6 - Subzona Locuințelor colective - Lc**Art. 14- Generalități:**

- (1) Subzona Lc situată în centrul, sudul și estul zonei reglementate se regăsește în unitățile teritoriale 3,5 și 6. Este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice.

Art. 15- Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- (1) 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.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
 - i. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - ii. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - iii. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (5) Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (6) Terenurile se vor încadra în Subzona **Lc- locuințe colective și funcțiuni complementare**.
- (7) În zonă, *utilizările permise* sunt:
 - i. Locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3
 - ii. Locuri de joacă pentru copii
 - iii. Spații pentru sport și recreere.
 - iv. Dotări: comerț, alimentație publică, prestări servicii;
 - vi. birouri: firme particulare.
- (8) *Funcțiunile complementare* zonei sunt:
 - i. Împrejmuiiri
 - ii. Cabinet medicale fără paturi.
 - iii. Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
 - iv. Sedii sociale colective și personale.

- v. Magazin mixt, cafenea, cofetărie, ceainărie.
 - vi. Spații verzi amenajate, amenajări aferente locuințelor.
 - vii. Accese pietonale, carosabile, piste de bicicliști, parcaje, garaje
 - viii. Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- (9) **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**
Profil funcțional admis cu condiționări pentru – zonă pentru locuințe colective:
- i. Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc;
- (10) **Interdicții** definitive de construire în zonă:
- i. Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum etc.
 - ii. Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite
 - iii. Ferme agro-zootehnice, abatoare, depozite de deșeuri
 - iv. anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor.
 - v. depozite de deseuri.

Art. 16 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestor riscuri, este interzisă.
În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) 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 beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă. 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.

- (5) Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv aceea de locuire.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.

Pentru zona de locuințe colective s-a reglementat: P.O.T. maxim admis 30% și C.U.T. maxim admis 1,2.

Art. 17– Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se vor autoriza construcțiile ce asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă.
- (2) Construcțiile propuse:
 - i. (locuințe colective) vor fi amplasată izolat în interiorul parcelei.

Art. 18- Amplasamentul clădirilor față de aliniament:

- i. Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor din zonă. S-a propus o retragere minimă de 5,00m față de limita de proprietate de la stradă.

Art. 19- Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

- i. (locuințe colective) Clădirile se vor retrage cu o retragere față de limitele laterale de proprietate cu minim 5,00 m.
- iv. Alinierea la limita de fund a parcelei se va realiza în limita a minim 5,00 m față de limita de proprietate.

Art. 20- Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă:

- i. Distanțele dintre clădirile nealăturate, 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 etc.

- ii. Distanțele minime acceptate nu va fi mai mică de 12,00 m. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Art. 21- Regim de înălțime

- i. Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane și mansard (S+P+3).
- ii. Înălțimea maximă la cornișă = 14,00 m.
- iii. Înălțimea maximă la coamă = 18,00 m.
- ii. Regimul de înălțime va fi minim parter, maxim S+P+3 niveluri (S+P; P+1E; P+2E; P+3E+M; S+P+1E; S+P+2E; S+P+3E).

Art. 22- Aspectul exterior al construcțiilor:

- i. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.
- ii. Pentru realizarea finisajelor exterioare se vor folosi materiale naturale locale puse în operă în tehnici tradiționale – lemn, tencuieli și zugrăveli în tente naturale.
- iii. Arhitectura noilor clădiri va fi de factura modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar forma dreptunghiulară sau patrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- iv. Acoperirea clădirilor va fi plată tip terasă sau cu sarpanta în două sau patru ape, cu pante egale ce nu vor depăși 60 grade. Cornisele vor fi de tip urban.
- v. Paramentul: Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, tablă tip țiglă sau tablă lăsată pentru acoperisuri înclinate, de culoare caramiziu, maro și nuanțe de gri, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- vi. Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, etc) Nu se recomandă confecții metalice aparente, balustri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific funcțiilor de locuire ale zonei.
- vii. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele

construcției.

- viii. Tamplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tamplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- (8) În sensul prezentului regulament, clădiri învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, de 30%.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca coeficientul de utilizare a terenului (CUT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, anume 1,2.
- (11) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi cele care sunt stabilite de Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.

Art. 23 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.
- (2) În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), dar numai cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Accesele carosabile se vor păstra libere, fără a fi obstructionate prin mobilier urban.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- (5) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (6) Accesul la loturile de teren propuse se va realiza din profilele stradale existente și cele propuse.

Art. 24– Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- (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) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru funcțiunile de locuire, în următoarele condiții:
 - i. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - ii. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza în întregime pe cheltuiala investitorului sau beneficiarului.
- (4) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - i. Branșarea/racordarea viitoarelor obiective se va face doar prin extinderea rețelelor de apă respectiv canalizare menajeră existente pe strada Bujorilor sau Aleea Panseluțelor.
 - ii. Racordarea la rețeaua de energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Bujorilor sau Aleea Panseluțelor.
- (5) Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată. Colectarea deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma de salubritate locală.

Art. 25– Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții:

- (1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - i. Front la stradă de minimum 30,00 m.
 - ii. Suprafață minimă a parcelei de 700 mp.
 - iii. Există acces la drumul public direct sau prin servitute de trecere.
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

Art. 26 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiți și parcaje:

- (1) Spații verzi și plantate:
 - i. În zona studiată prin planul urbanistic zonal cu privire la amplasarea de spații verzi, acestea vor ocupa minim 10mp/locuitor din suprafața totală a

terenului.

- ii. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.
 - iii. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.
 - iv. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.
- (2) Împrejmuiri:
- i. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - Împrejmuiri transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale.
 - Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
 - ii. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 1,20 m, fără soclu opac, elevație transparentă dublată cu gard viu, respectându-se caracteristicile străzii. Gardurile de delimitare se vor realiza cu stâlpi metalici cu panouri transparente din plasă sudată bordurată, sau realizate integral din teava rectangulară metalică dublate cu gard viu și vor avea înălțimea de maxim 1,20 m.
- (3) Parcaje:
- i. Toate parcajele se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public.
 - ii. Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei – câte 1 loc de parcare / apartament.

CAP. 2.3 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - UTR 3 - Subzona Funcțiunilor Mixte - M

Art. 27 - Generalități :

(1) Subzona M situată în centrul zonei reglementate se regăsește în unitatea teritorială 3 și este delimitată conform plansei de reglementări urbanistice.

Art. 28 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) 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.

- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (5) Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (6) Terenul se va încadra în subzona **M – Zonă destinată funcțiunilor Mixte**
- (7) În zonă *utilizările permise* sunt:
- unități mici de producție, ateliere de reparații
 - lucrări anexe ale acestora, depozitare
 - construcții și amenajări tehnico-edilitare
- (8) *Funcțiunile complementare* zonei sunt:
- dotări social-culturale
 - dotări comerciale și de alimentație publică,
 - prestări servicii, spații verzi,
 - parcaje, garaje
- (9) **Interdicții definitive de construire în zonă:**
- unități care produc nocivități, poluează mediul învecinat

Art. 29 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (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.
- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți,

- eroziuni, avalanse de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
 - (3) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
 - (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara 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. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente, de către investitorii interesați.
 - (5) Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv aceea de unitate mică de producție.
 - (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.
Pentru zona de **FUNȚIUNI MIXTE** s-a reglementat: **P.O.T. maxim admis 50% și C.U.T. maxim admis 0,9.**

Art. 30 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se vor autoriza construcțiile ce asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, de 50%.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca coeficientul de utilizare a terenului (CUT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, anume 0,9.

- (4) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi cele care sunt stabilite de Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.

Art. 31 – Amplasamentul clădirilor față de aliniament:

- (1) Extinderea se va amplasa retrasă față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor din zonă.

Art. 32 – Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

- (1) Clădirile se vor retrage cu o retragere față de limitele laterale astfel :
- Față de limita laterală estică $H/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m sau o retragere de 0,00 m pe calcan în zona de cuplare.
 - Față de limita laterală vestică se vor respecta prevederile codului civil, respectiv o retragere de minim 0,6 m la fațadele fara ferestre de vedere și o retragere de minim 2,00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond .
- (2) Alinierea la limita de fund a parcelei limita sudică se vor respecta prevederile codului civil, respectiv o retragere de minim 0,6 m la fațadele fara ferestre de vedere și o retragere de minim 2,00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Art. 33 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă:

- (1) Distanțele dintre clădirile nealăturate, 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 etc.
- (2) Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (3) Se accepta extinderi ale construcțiilor existente cu respectarea înălțimi clădiri existente.
- (4) În sensul prezentului regulament, clădiri învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 34 – Regim de înălțime:

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

- (2) Înălțimea maximă la cornișă = 6,00 m.
- (3) Înălțimea maximă la coamă = 10,00 m.
- (4) Regimul de înălțime va fi minim:- Parter, maxim:P+1E (P, P+M, P+1E)

Art. 35 – Aspectul exterior al construcțiilor:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Volumele construite vor fi simple și ferme, ecologice și sustenabile care vor cauta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale.
- (4) Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar forma dreptunghiulară sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- (5) Acoperirea clădirilor va fi plată sau cu șarpanta, cu pante egale ce nu vor depăși 60 de grade.
- (6) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (7) Tamplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tamplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.

Art. 36 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.
- (2) În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), dar numai cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Accesele carosabile se vor păstra libere, fără a fi obstructionate prin mobilier urban.
- (4) Accesul la terenul studiat se face pe latura Nordică din strada Aleea Panseluțelor.

- (5) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- (6) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (7) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 37 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (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) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru funcțiunile reglementate 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, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza în întregime pe cheltuiala investitorului sau beneficiarului.
- (4) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (5) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor.
- (6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.
- (5) Pentru depozitarea deșeurilor se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată. Colectarea deșeurilor se vor face conform contractului cu firma de salubritate locală.

Art. 38 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

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

- Front la stradă de minimum 20,00 m.
 - Suprafață minimă a parcelei de 1000 mp.
 - Există acces la drumul public direct sau prin servitute de trecere.
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

Art. 39 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejuriri și parcaje:

(1) Spații verzi și plantate:

- În zona studiată prin planul urbanistic zonal cu privire la amplasarea de spații verzi, acestea vor ocupa minim 10 % din suprafața totală a terenului.
- Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

(2) Împrejuriri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

-Împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

-Împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul ansamblului urbanistic.

- Împrejmuirea la stradă va avea înălțimea de maxim 2,20 m, din care maxim 0,60 m soclu opac, elevație opacă sau semitransparentă dublată cu gard viu, respectându-se caracteristicile străzii. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare se vor realiza cu stâlpi metalici sau din beton cu panouri transparente din plasă sudată bordurată, plasă din sârmă împletită dublate cu gard viu sau panouri opace din tablă sau beton prefabricat și vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

(3) Parcaje:

- Toate parcajele se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public.
- Parcela destinată construirii va fi astfel prevăzută încât să asigure minim:
 - 1 loc de parcare / 50 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10 -100 mp.
 - 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp.
 - 1 loc parcare / 200 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

CAP. 2.4 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - UTR 1 și UTR 3 - Subzona Spațiilor verzi tip parc sau scuar – V1

Art. 40 - Generalități :

- (1) Subzona V1 situată în nordul și sudul zonei reglementate se regăsește în unitățile teritoriale 1 și 3. Este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice.
- (2) Unitatea Teritorială 1 este compusă dintr-o singură subzonă funcțională ce se va încadra în Subzona V1- Spații verzi de tip parc sau scuar.

Art. 41- Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- (1) 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.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
 - i. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - ii. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - iii. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (5) Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (6) Terenul se va încadra în subzona **V1 – Spații verzi publice tip parc sau scuar**
- (7) În zonă, *utilizările permise* sunt:
 - i. Plantarea de arbori, arbuști/plante ierboase(flori,liane)/ amenajări florale/plante agățătoare/ gazon/ ape curgătoare, statatoare, naturale sau artificiale/ ziduri de sprijin/ parapete/ scări/ banci/ pergole/ sculpturi/ mobilier și corpuri de iluminat- circa 60-70% din teren.

- ii. Locuri de odihnă/ joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport- circa 10-20%
 - iii. Spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură , teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică- braserie/ cofetărie/bar- circa 10% din teren.
 - iv. Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete/ role și parcaje- circa 10 % din teren.
- (8) **Utilizări admise cu condiționări:**
- i. Orice intervenție necesită documentații specific aprobate de organelle competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, legea 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- (10) **Interdicții definitive în zonă:**
- i. Se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
 - ii. Se interzice diminuarea suprafețelor plantate.
 - iii. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
 - iv. Se interzic orice amenajări care să atragă locuitori în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și a gazelor.

Art. 42 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestor riscuri, este interzisă.
În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- (4) 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. 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.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv aceea de spațiu verde.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.
Pentru zona de locuințe colective s-a reglementat: P.O.T. maxim admis 10% și C.U.T. maxim admis 0,1.

Art. 43 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se vor autoriza construcțiile ce asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă.
- (2) Construcțiile propuse:
 - i. Clădirile vor fi amplasate izolat în interiorul parcelei.

Art. 44 - Amplasamentul clădirilor față de aliniament:

- i. Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor din zonă.

Art. 45 - Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

- i. Fără obiect.

Art. 46 - Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă:

- i. Distanțele dintre clădirile nealăturate, 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 etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate

din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,00 m. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Art. 47 - Regim de înălțime

- i. Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane și mansard (P).
 - ii. Înălțimea maximă la cornișă = 4,00 m.
 - iii. Înălțimea maximă la coamă = 8,00 m.
- i. Regimul de înălțime va fi minim Parter, maxim Parter

Art. 48- Aspectul exterior al construcțiilor:

- i. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.
- ii. Pentru realizarea finisajelor exterioare se vor folosi materiale naturale locale puse în operă în tehnici tradiționale – lemn, tencuieli și zugrăveli în tente naturale.
- iii. Arhitectura noilor clădiri va fi de factura modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar forma dreptunghiulară sau patrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- iv. Acoperirea clădirilor va fi plată tip terasă sau cu sarpanta în două sau patru ape, cu pante egale ce nu vor depăși 60 grade. Cornisele vor fi de tip urban.
- v. Paramentul: Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, tablă tip țiglă sau tablă lisa faltuită pentru acoperisuri înclinate, de culoare caramiziu, maro și nuanțe de gri, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- vi. Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, etc) Nu se recomandă confecții metalice aparente, balustri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific funcțiilor zonei.
- vii. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- viii. Tamplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului

folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitara la nivel de cladire.

- (8) În sensul prezentului regulament, clădiri învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, de 10%.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca coeficientul de utilizare a terenului (CUT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, anume 0,1.
- (11) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi cele care sunt stabilite de Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.

Art. 49 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.
- (2) În mod exceptional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), dar numai cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Accesele carosabile se vor pastra libere, fără a fi obstructionate prin mobilier urban.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- (5) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (6) Accesul la loturile de teren propuse se va realiza din profilele stradale existente și cele propuse.

Art. 50 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- (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) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru funcțiunea reglementată, în următoarele condiții:
 - i. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - ii. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza în întregime pe cheltuiala investitorului sau beneficiarului.
- (4) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - i. Branșarea/racordarea viitoarelor obiective se va face doar prin extinderea rețelelor de apă respectiv canalizare menajeră existente pe strada Bujorilor.
 - ii. Racordarea la rețeaua de energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Bujorilor.
- (5) Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată. Colectarea deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma de salubritate locală.

Art. 51 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții:

- (1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - i. Front la stradă de minimum : fără obiect
 - ii. Suprafață minimă a parcelei de 500 mp.
 - iii. Există acces la drumul public direct sau prin servitute de trecere.
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

Art. 52 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiți și parcaje:

- (1) Spații verzi și plantate:
 - i. În zona studiată prin planul urbanistic zonal cu privire la amplasarea de spații verzi, acestea vor ocupa minim 70% din suprafața totală a terenului.
 - ii. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.
 - iii. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în

pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

- iv. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.
- (2) Împrejmuiri:
- i. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - Împrejmuiri transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale.
 - Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
 - ii. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 1,20 m, fără soclu opac, elevație transparentă dublată cu gard viu, respectându-se caracteristicile străzii. Gardurile de delimitare se vor realiza cu stâlpi metalici cu panouri transparente din plasă sudată bordurată, sau realizate integral din teava rectangulară metalică dublate cu gard viu și vor avea înălțimea de maxim 1,20 m.
- (3) Parcaje :
- i. Toate parcajele se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public cu un minim de 1 loc de parcare / 1000 mp teren.

CAP. 2.5 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - UTR 4 - Subzona Instituțiilor și serviciilor publice-Is/Isp

Art. 53 - Generalități :

(1) Subzona Is/Isp situată în sud-estul zonei reglementate se regăsește în unitatea teritorială 4. Este delimitată conform plansei de reglementări urbanistice.

Art. 54 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- (1) 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.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
 - i. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

- ii. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - iii. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (5) Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (6) Terenurile se vor încadra în Zona **Is/Isp- Instituții și servicii publice**.
- (7) În zonă, **utilizările permise** sunt:
- i. Instituții, servicii, creșe, grădinițe și echipamente publice
 - ii. Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
 - iii. servicii sociale, colective și personale
 - iv. dotări: comerț, alimentație publică, prestări servicii;
 - v. birouri: firme particulare.
- (8) **Funcțiunile complementare** zonei sunt:
- i. Unități mici de producție, ateliere de reparații
 - ii. Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
 - iii. Sedii sociale și personale.
 - v. Spații verzi amenajate
 - vi. Accese pietonale, carosabile, piste de bicicliști, parcaje, garaje
 - vii. Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- (9) **Interdicții** definitive de construire în zonă:
- i. Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum etc.
 - ii. Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite
 - iii. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează bauturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m de școli.

Art. 55 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestor riscuri, este interzisă.
În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) 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. 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.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv aceea de instituții și servicii publice.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.
Pentru zona de locuințe s-a reglementat: P.O.T. maxim admis 52,10% și C.U.T. maxim admis 0,5.

Art. 56 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se vor autoriza construcțiile ce asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă.
- (2) Construcțiile propuse:
 - i. (Cresă medie) va fi amplasată izolat în interiorul parcelei.

- ii. (Gradiniță) va fi amplasată izolat în interiorul parcelei.

Art. 57 - Amplasamentul clădirilor față de aliniament:

- i. Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor din zonă. S-a propus o retragere minimă de 5,00 m față de limita împrejuririi de la stradă.

Art. 58 - Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

- i. Clădirile se vor retrage cu o retragere față de limitele laterale de proprietate cu minim 3,00 m.
- iv. Alinierea la limita de fund a parcelei se va realiza în limita a minim 5,00 m față de limita de proprietate.

Art. 59- Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă:

- i. Distanțele dintre clădirile nealăturate, 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 etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Art. 60 - Regim de înălțime

- i. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane și mansard (S+P+1).
- ii. Înălțimea maximă la cornișă = 7,00 m.
- iii. Înălțimea maximă la coamă = 11,00 m.
- i. Regimul de înălțime va fi minim parter, maxim S+P+1 niveluri (S+P; P+1E; S+P+1E;).

Art. 61 - Aspectul exterior al construcțiilor:

- i. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.
- ii. Pentru realizarea finisajelor exterioare se vor folosi materiale naturale locale puse în operă în tehnici tradiționale – lemn, tencuieli și zugrăveli în tente naturale.
- iii. Arhitectura noilor clădiri va fi de factura modernă, contemporană, cu

- forme simple si ferme, ecologica si sustenabila care va cauta sa minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin marirea eficientei si prin moderarea folosirii materialelor, a energiei si a dezvoltarii spatiale. Raport plin/gol va fi adaptat functiunii cladirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar forma dreptunghiulara sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- iv. Acoperirea cladirilor va fi plata sau inclinată tip terasă sau cu sarpanta in doua sau patru ape, cu pante egale ce nu vor depasi 60 grade. Cornisele vor fi de tip urban.
 - v. Paramentul: Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – acoperisuri înierbate pentru acoperise plate, tigla ceramic, table tip țiglă sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate de culoare caramiziu, maro, nuanțe de gri, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale.
 - vi. Elementele adiacente constructiei (terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, etc) Nu se recomanda confectii metalice aparente, balustri, ornamente din plastic. Se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific functiunilor de locuire ale zonei.
 - vii. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.
 - viii. Tamplaria exterioara va fi specifica tipului de inchidere si a finisajului folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitara la nivel de cladire.
- (8) În sensul prezentului regulament, clădiri învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
 - (9) Autorizarea executării construcțiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, de 52,10%.
 - (10) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca coeficientul de utilizare a terenului (CUT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, anume 0,5.
 - (11) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi cele care sunt stabilite de Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.

Art. 62 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită

- intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.
- (2) În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), dar numai cu avizul unității teritoriale de pompieri.
 - (3) Accesele carosabile se vor păstra libere, fără a fi obstructionate prin mobilier urban.
 - (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
 - (5) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
 - (6) Accesul la loturile de teren propuse se va realiza din profilele stradale existente și cele propuse.

Art. 63 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- (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) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru funcțiunile de locuire, în următoarele condiții:
 - i. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - ii. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza în întregime pe cheltuiala investitorului sau beneficiarului.
- (4) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - i. Branșarea/racordarea viitoarelor obiective se va face doar prin extinderea rețelelor de apă respectiv canalizare menajeră existente pe Aleea Panseluțelor.
 - ii. Racordarea la rețeaua de energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente pe Aleea Panseluțelor.
- (5) Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată. Colectarea

deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma de salubritate locala.

Art. 64 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții:

- (1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - i. Front la stradă de minimum 12,00 m.
 - ii. Suprafață minimă a parcelei de 1000 mp.
 - iii. Există acces la drumul public direct sau prin servitute de trecere.
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

Art. 65 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje:

- (1) Spații verzi și plantate:
 - i. În zona studiată prin planul urbanistic zonal cu privire la amplasarea de spații verzi, acestea vor ocupa minim 15,00 mp/ copil, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
 - ii. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.
 - iii. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.
- (2) Împrejmuiri:
 - i. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
 - ii. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m, din care maxim 0,60 m soclu opac, elevație transparentă sau semitransparentă dublată cu gard viu, respectându-se caracteristicile străzii. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare se vor realiza cu stâlpi metalici sau din beton cu panouri transparente din plasă sudată bordurată, plasă din sârmă împletită dublate cu gard viu sau panouri opace din lemn sau beton prefabricat și vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.
- (3) Parcaje :

- i. Toate parcajele se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public.
- ii. Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei – câte un loc pentru / 4 angajați.

CAP. 2.6 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - UTR 7 și UTR 8 - Subzona Spațiilor verzi de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice – V3a

Art. 66 - Generalități :

(1) Subzona V3a situată în estul și sud estul zonei reglementate se regăsește în unitățile teritoriale 7 și 8. Subzona este delimitată conform plansei de reglementări urbanistice.

Art. 67 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- (1) Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (2) Terenul se va încadra în subzona **V3a – Spații verzi de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice.**
- (3) În zonă, **utilizările permise** sunt:
 - i. Plantarea de arbori, arbusti/plante ierboase(flori,liane)/ amenajări florale/plante agățătoare/ gazon/
- (4) **Interdicții** definitive în zonă:
 - i. Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
 - ii. Se interzice diminuarea suprafețelor plantate.
 - iii. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
 - iv. Se interzic orice amenajări care să atragă locuitori în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și a gazelor.

Art. 68 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestor riscuri, este interzisă.
În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) Indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație. Pentru zona de spații verzi de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice s-a reglementat: P.O.T. maxim admis 0% și C.U.T. maxim admis 0,0.

Art. 69 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Fără obiect.

Art. 60 - Amplasamentul clădirilor față de aliniament:

Fără obiect.

Art. 71 - Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

Fără obiect.

Art. 72 - Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă:

Fără obiect.

Art. 73 - Regim de înălțime

Fără obiect.

Art. 74 - Aspectul exterior al construcțiilor:

Fără obiect.

Art. 75 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Fără obiect.

Art. 76 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Fară obiect.

Art. 77 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții:

Fără obiect.

Art. 78 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje:

(1) Spații verzi și plantate:

- i. În zona studiată prin planul urbanistic zonal cu privire la amplasarea de spații verzi, acestea vor ocupa 100% din suprafața totală a terenului.
- ii. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.
- iv. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

(2) Împrejmuiri:

Fară obiect.

(3) Parcaje :

Fără obiect.

CAP. 2.7 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor - UTR 1 și UTR 2 - Subzona Spațiilor verzi de protecție pe malurile cursurilor de apă – V3b

Art. 79 - Generalități :

- (1) Subzona V3b situată în nordul zonei reglementate se regăsește în unitățile teritoriale 1 și 2, în lungul malului cursului apei raului Târnava. Subzona este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice.

Art. 80 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- (1) 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.

- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
- i. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - ii. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - iii. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (5) Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (6) Terenul se va încadra în subzona **V3b – Spații verzi de protecție pe malurile cursurilor de apă.**
- (7) În zonă, **utilizările permise** sunt:
- i. Plantarea de arbori, arbusti/plante ierboase(flori,liane)/ amenajări florale/plante agățătoare/ gazon/ ape curgătoare, statatoare, naturale sau artificiale/ ziduri de sprijin/ parapete/ scări/ banci/ pergole/ sculpturi/ mobilier și corpuri de iluminat.
 - ii. Locuri de odihnă/ pontoane
 - iii. Circulații pietonale, alei, piste pentru biciclete/ role
- (8) **Utilizări admise cu condiționări:**
- i. Orice intervenție necesită documentații specific aprobate de organelle competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, legea 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- (10) **Interdicții** definitive în zonă:
- i. Se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
 - ii. Se interzice diminuarea suprafețelor plantate.
 - iii. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
 - iv. Se interzic orice amenajări care să atragă locuitori în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele

de transport a energiei electrice și a gazelor.

Art. 81 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestor riscuri, este interzisă.
În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) 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. 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.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv aceea de spațiu verde.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.
Pentru zona de spații verzi de protecție pe malurile cursurilor de apă s-a reglementat: P.O.T. maxim admis 10% și C.U.T. maxim admis 0,1.

Art. 82 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Fără obiect.

Art. 83 - Amplasamentul clădirilor față de aliniament:

Fără obiect.

Art. 84 - Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

Fără obiect.

Art. 85 - Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă:

Fără obiect.

Art. 86 - Regim de înălțime

Fără obiect.

Art. 87 - Aspectul exterior al construcțiilor:

- i. Autorizarea executării amenajărilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.
- ii. Pentru realizarea finisajelor exterioare se vor folosi materiale naturale locale puse în operă în tehnici tradiționale – lemn, piatră naturală
- iii. Arhitectura amenajărilor exterioare va fi cu forme simple și ferme, ecologica și sustenabilă care va cauta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale.

Art. 88 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale.
- (3) În sensul prezentului articol, prin acces pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (4) Accesul la loturile de teren propuse se va realiza din profilele stradale existente și cele propuse.

Art. 89 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- (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) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se vor realiza în întregime pe cheltuiala investitorului sau beneficiarului.
- (3) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - ii. Racordarea la rețeaua de energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Bujorilor.
- (4) Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată. Colectarea deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma de salubritate locală.

Art. 90 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții:
Fără obiect.

Art. 91 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje:

- (1) Spații verzi și plantate:
 - i. În zona studiată prin planul urbanistic zonal cu privire la amplasarea de spații verzi, acestea vor ocupa minim 70% din suprafața totală a terenului.
 - ii. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.
 - iv. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.
- (2) Împrejmuiri:
 - i. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - Împrejmuiri transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale.
 - Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
 - ii. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 1,20 m, fără soclu opac, elevație transparentă dublată cu gard viu, respectându-se caracteristicile străzii. Gardurile de delimitare se vor realiza cu stâlpi metalici cu panouri transparente din plasă sudată bordurată, sau realizate integral din teava rectangulară metalică dublate cu gard viu și vor avea înălțimea de maxim 1,20 m.
- (3) Parcaje :
Fără obiect.

CAP. 3 Zonificarea funcțională - prevederi la nivelul subunităților teritoriale

- (1) Lotul reglementat este constituit din 6 subunități funcționale omogene:
- zona pentru locuințe individuale.
 - zona pentru locuințe colective.
 - zona pentru instituții și servicii publice.
 - zona pentru funcțiuni mixte.
 - zona pentru spații verzi tip parc sau scuar.
 - zona pentru spații verzi de protecție.

CAP. 4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Art. 92 – Prevederi subunitatea funcțională Li- Locuințe individuale și funcțiuni complementare.

- (1) În zonă, **utilizările permise** sunt:
- Locuințe individuale de tip izolat
 - Locuințe individuale de tip cuplat
 - Locuințe individuale de tip înșiruit
 - Dotări: comerț, alimentație publică, prestări servicii;
 - Birouri: firme particulare.
- (2) **Funcțiunile complementare** zonei sunt:
- Anexe gospodărești
 - Unități mici de producție, ateliere de reparații
 - Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
 - Sedii sociale și personale.
 - Spații verzi amenajate
 - Accese pietonale, carosabile, piste de bicicliști, parcaje, garaje
 - Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- (3) **Interdicții** definitive de construire în zonă:
- Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum etc.
 - Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite
 - Ferme agro-zootehnice, abatoare, depozite de deșeuri.

Art. 93 – Prevederi subunitatea funcțională Lc- Locuințe colective și funcțiuni complementare.

(1) În zonă, **utilizările permise** sunt:

- Locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3
- Locuri de joacă pentru copii
- Spații pentru sport și recreere.
- Dotări: comerț, alimentație publică, prestări servicii;
- Birouri: firme particulare.

(2) **Funcțiunile complementare** zonei sunt:

- Împrejmuiri
- Cabinet medicale fără paturi.
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
- Sedii sociale collective și personale.
- Magazin mixt, cafenea, cofetărie, ceainărie.
- Spații verzi amenajate, amenajări aferente locuințelor.
- Accese pietonale, carosabile, piste de bicicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

(3) **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

Profil funcțional admis cu condiționări pentru – zonă pentru locuințe colective:

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc;

(4) **Interdicții** definitive de construire în zonă:

- Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum etc.
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite
- Ferme agro-zootehnice, abatoare, depozite de deșeuri anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor.
- Depozite de deseuri.

Art. 94 – Prevederi subunitatea funcțională M-Zona Funcțiunilor Mixte.

- (1) În zonă **utilizările permise** sunt:
 - unități mici de producție, ateliere de reparații
 - lucrări anexe ale acestora, depozitare
 - construcții și amenajări tehnico-edilitare
- (2) **Funcțiunile complementare** zonei sunt:
 - dotări social-culturale
 - dotări comerciale și de alimentație publică,
 - prestari servicii, spații verzi,
 - parcaje, garaje
- (3) **Interdicții definitive de construire în zonă:**
 - unități care produc nocivități, poluează mediul învecinat

Art. 95 – Prevederi subunitatea funcțională V1-Spații verzi tip parc sau scuar.

- (1) În zonă, **utilizările permise** sunt:
 - Plantarea de arbori, arbusti/plante ierboase(flori,liane)/ amenajări florale/plante agățătoare/ gazon/ ape curgătoare, statatoare, naturale sau artificiale/ ziduri de sprijin/ parapete/ scări/ banci/ pergole/ sculpturi/ mobilier și corpuri de iluminat- circa 60-70% din teren.
 - Locuri de odihnă/ joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport- circa 10-20%
 - Spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură , teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică- braserie/ cofetărie/bar- circa 10% din teren.
 - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete/ role și parcaje- circa 10 % din teren.
- (2) **Utilizări admise cu condiționări:**
 - Orice intervenție necesită documentații specific aprobate de organelle competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, legea 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- (3) **Interdicții definitive în zonă:**
 - Se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
 - Se interzice diminuarea suprafețelor plantate.
 - Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitori în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și a gazelor.

Art. 96 – Prevederi subunitatea funcțională Is/Isp-Instituții și servicii publice.

(1) În zonă, **utilizările permise** sunt:

- Instituții, servicii, creșe, grădinițe și echipamente publice
- 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
- dotări: comerț, alimentație publică, prestări servicii;
- birouri: firme particulare.

(2) **Funcțiunile complementare** zonei sunt:

- Unități mici de producție, ateliere de reparații
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
- Sedii sociale și personale.
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, piste de bicicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

(3) **Interdicții** definitive de construire în zonă:

- Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum etc.
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează bauturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m de școli.

Art. 97 – Prevederi subunitatea funcțională V3a-Spații de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice.

(1) În zonă, **utilizările permise** sunt:

- Plantarea de arbori, arbuști/plante ierboase(flori,liane)/ amenajări florale/plante agățătoare/ gazon/

(2) **Interdicții** definitive în zonă:

- Se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- Se interzice diminuarea suprafețelor plantate.

- Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitori în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și a gazelor.

Art. 98 – Prevederi subunitatea funcțională V3b-Spații de protecție pe malurile cursurilor de apă

(1) În zonă, **utilizările permise** sunt:

- Plantarea de arbori, arbusti/plante ierboase(flori,liane)/ amenajări florale/plante agățătoare/ gazon/ ape curgătoare, statatoare, naturale sau artificiale/ ziduri de sprijin/ parapete/ scări/ banci/ pergole/ sculpturi/ mobilier și corpuri de iluminat.
- Locuri de odihnă/ pontoane
- Circulații pietonale, alei, piste pentru biciclete/ role

(2) **Utilizări admise cu condiționări:**

- Orice intervenție necesită documentații specific aprobate de organelle competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, legea 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

(3) **Interdicții** definitive în zonă:

- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- Se interzice diminuarea suprafețelor plantate.
- Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitori în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și a gazelor.

Bilanțul teritorial, în limita de proprietate studiată, este următorul:

ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONE FUNCȚIONALE				
Construcții de locuințe până la P+4 / anexe / unități mici de producție, ateliere de reparații, lucrări anexe acestora, construcții pentru dotări social-culturale, dotări culturale dotări sanitare, comerciale și de alimentație publică, prestări servicii, dotări pentru cultură fizică și sport, dotări turistice, spații verzi, dotări de cult, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate	1.884.928	100,00		
Construcții de locuințe colective până la P+3 și funcțiuni complementare	-	-	16.804	9,09
Construcții de locuințe până la P+1+M / anexe / unități mici de producție, ateliere de reparații, lucrări anexe acestora, prestări servicii, spații verzi, parcaje, garaje și funcțiuni complementare	-	-	31.592	17,09
Construcții cu funcțiuni mixte de servicii / comerț / dotări și servicii / funcțiuni administrative / birouri / unități mici de producție nepoluante	-	-	429	0,23
Zona destinată spațiilor verzi cu loc de joacă	-	-	1.731	0,93
Zona destinată instituțiilor și serviciilor publice	-	-	9.747	5,27
Spații verzi publice de tip parc sau scuar	-	-	10.138	5,49
Zone și fâșii plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice	-	-	29.365	15,88
Zonă destinată plantațiilor de aliniament	-	-	5.841	3,15
Circulații	-	-	76.636	41,44
Zonă rezervată pentru compensare	-	-	2.645	1,43

CAP. 5 Unități teritoriale de referință

- (1) În perimetrul terenului reglementat sau propus 7 Unități de Referință (U.T.R.) nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
- (2) Prezentul regulament se va aplica pe toate parcelele propuse.

Elaborat: arh. NITS ALEXANDRU TIBERIU

