

## **Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii si surse de documentare
3. Domeniile de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT și CUT
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

11. Unitati si subunitati functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **L - Locuire**

LFC – zona de locuinte și funcțiuni complementare

LFCm2 - subzona de locuințe cu regim mic de înălțime si funcțiuni complementare existente

LFCm3 - subzona de locuințe cu regim mic de înălțime si funcțiuni complementare propuse

#### **C - Circulații**

CC – Zona căilor de comunicație și construcții aferente

CC 1 - subzona cailor de comunicatie rutieră

**SV – Spatiu verde ( proprietate privata)**

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Denumirea UTR-urilor propuse a fost preluată din Planul Urbanistic General actualizat și Regulamentul local de urbanism aferent al Municipiului Câmpia Turzii, aprobat prin HCL 119/2012

Pentru - L - locuire – UTR= LFCm - zona de locuinte individuale/secolective cu regim mic de înaltime și funcțiuni complementare

Pentru - C – circulatii - UTR= CC 1 – subzona căilor de comunicație rutieră

Pentru - SV – Spatiu verde ( proprietate privata)

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul R.L.U.**

Prezentul Regulament local de urbanism ( R.L.U.), întărește și detaliază reglementările din planul urbanistic zonal " **P.U.Z. – PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME – Câmpia Turzii str. George Enescu nr. 43**".

În baza P.U.Z. și R.L.U. aferent, se vor putea realiza P.U.D.-urile în care se va detalia modul de încadrare a construcțiilor și amenajărilor în prevederile acestora, sau, după caz, se vor putea elabora D.T.A.C.-uri pentru emiterea Autorizațiilor de construire.

### **2. Baza legala a elaborării și surse de documentare**

La baza elaborării R.L.U. aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de urbanism (RGU) aprobat prin HGR 525/1996 și Ordinul MLPAT nr.2/N/2000
- Legea 350/2001 actualizată și Normele metodologice de aplicare
- Prevederile PUG reactualizat al Municipiului Câmpia Turzii și RLU aferent, aprobate prin HCL nr. 119/2012
- PUZ – str. George Enescu (aprobat prin HCL 42/2006)
- Ridicare topografică, întocmită de ing. Alexandru Pacu
- Studiu geotehnic realizat pe zona studiată – întocmit de – geolog Valean N. Viorel
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Câmpia Turzii 2015-2020 – elaborator SC URBANART S

### **3. Domeniile de aplicare**

Regulamentul se aplică pe parcela cu numărul cadastral 57292 cu suprafața de 4458 mp, amplasată pe str. George Enescu nr. 43, rezultată prin alipirea a patru parcele de teren aflate în proprietatea privată a mai multor persoane.

În prezent terenul are categoria de folosință "teren arabil"

Prin PUZ se propune reparcelarea terenului, astfel încât să rezulte mai multe loturi destinate construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, fiecare lot având acces la drumul public (str. George Enescu) prin intermediul unui drum de servitute.

Ca urmare a parcelării vor rezulta mai multe unități teritoriale de referință cu diferite funcțiuni

Denumirea UTR-urilor propuse a fost preluată din Planul Urbanistic General actualizat și Regulamentul local de urbanism al Municipiului Câmpia Turzii, aprobat prin HCL 119/2012 :

pentru locuire ( L ) – UTR= LFCm - zona de locuințe individuale/semicolective cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse (loturile P1-P7)

pentru circulații ( C ) - UTR= CC 1 – subzona căilor de comunicație rutieră (loturile P8-P9)

pentru spații verzi – SV – subzona spațiilor verzi aflate în proprietate privată (lotul P10)

Pentru o mai bună analiză a integrării noului ansamblu rezidențial în cadrul construit existent, precum și a modului de racordare la căile de comunicație și utilitățile existente, s-au luat în studiu și parcelele învecinate stânga-dreapta și strada George Enescu, în prezent neamenajată în această zonă.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național construit**

Pentru protecția mediului se va respecta legislația de mediu în vigoare și prevederile deciziei SEA nr. 84 / 22.12.2014 privind avizarea planului urbanistic zonal emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Cluj.

Nu se impun reglementări speciale, dar se va ține cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulație, depozitare, evacuarea deșeurilor menajere, scurgerea apelor și amenajarea platformelor.

- Terenul va fi integral amenajat, respectând proporția între spațiile verzi, terenurile construite și terenurile destinate căilor de circulație. În cazul realizării construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, păstrându-se vegetația și fiind interzisă depozitarea pe aceste terenuri a materialelor rezultate din demolări sau lucrări de construcție. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și murdărirea căilor de circulație cu noroi.

- Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevazut si condus spre statia de epurare a apei. Apa pluviala va fi canalizata in sistem propriu spre retele aferente sistemului si partial infiltrata in teren pe zonele cu spatii verzi.
- În zonele verzi se vor realiza plantatii de arbori si arbusti, se va însămânța gazon.
- Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.
- Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile legislației în vigoare.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si apărarea interesului public**

Pentru siguranta constructiilor se vor respecta normativele de proiectare și execuție, standardele și legislația in vigoare.

Construcțiile se vor realiza cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiului geotehnic întocmit.

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare de către administrația publică locală sau de către investitorii interesați.

Se interzice amplasarea pe terenurile aparținând domeniului public aferente dotărilor publice, a obiectivelor cu ale funcțiuni.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Planul urbanistic zonal stabilește delimitarea principalelor zone functionale, modul de ocupare a terenurilor si conditiile de constructibilitate a acestora, modul de racordare la utilitati, accesele la obiective, reguli de protectie a mediului.

### **6.1 Caracteristici ale parcelelor**

Parcelele sunt construibile numai daca au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.

Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții (conf HGR 525/1996) :

- Să aibă o suprafață minimă de :  
200m<sup>2</sup> pentru construcții izolate sau cuplate
- Să aibă front la stradă de :  
min 12,00 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat

### **6.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Alinierea cladirilor se va stabili conform prevederilor specifice fiecarei zone functionale.

### **6.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate conform Codului civil

- distanțele minime necesare privind siguranța la foc a construcțiilor și a intervenției în caz de incendiu

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor conform prevederilor specifice fiecarei zone functionale.

### **6.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte inconveniente în utilizarea construcțiilor, legate de iluminare naturală, însorire, salubritate sau securitate.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădire pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00m, excepție făcând anexele gospodărești.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădire sau pe limita de proprietate cu condiția de a nu împiedica accesul auto in curtea imobilelor și cu condiția respectării prevederilor Codului civil.

## **6.5. Indicatori urbanistici POT și CUT**

Procentul de ocupare al terenurilor (POT) trebuie să exprime limita maximă de suprafață , permis a fi ocupată la sol cu construcții ( prin construcții înțelegându-se clădiri principale și anexe ale acestora)

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului. POT și CUT se calculează respectând prevederile legii 350/2001 actualizată ( Legea privind Amenajarea teritoriului și urbanismului)

POT și CUT stabilit pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat este obligatoriu pentru fiecare parcelă din diviziunea respectivă.

## **6.6 Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Se va ține seama de funcțiunea specifică fiecărei zone funcționale, a caracterului zonei și de vecinătăți. Regimul de înălțime se va stabili conform prevederilor specifice fiecărei zone funcționale.

## **6.7 Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul construcțiilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți. De asemenea se vor respecta prevederile HCL nr.104/22.08.2013 privind completarea RLU cu interzicerea construcțiilor de locuințe urbane cu turnuri, turnulețe, pagode și alte forme de construcții care modifică aspectul zonei în Municipiul Câmpia Turzii, precum și interzicerea folosirii ornamentelor metalice la acoperiș și la fațade.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1 Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute legal constituită, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

### **7.2 Stationarea autovehiculelor**

Parcările aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public.

Locuințele vor avea asigurat cel puțin 1 loc de parcare sau 1 garaj pe lotul propriu.

Pentru dotările publice calculul capacității de parcare se va face funcție de obiectiv, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism ( HGR 525 republicată, anexa 5)

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice de echipare edilitară.

Echiparea edilitară se va face în regim individual prin racordarea la rețelele extinse.

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

La cererea proprietarilor suprafața aproximativă a loturilor destinate construirii de locuințe va fi 500 m<sup>2</sup>.

## **10. Reguli cu privire la realizarea de spații verzi și împrejurimi**

În interiorul loturilor pentru locuințe, spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat cu gazon, flori, arbori și arbuști ornamentali. Spațiile libere rezultate după realizarea clădirilor și amenajarea aleilor și trotuarelor de incintă vor fi însămânțate cu gazon sau vor fi amenajate ca livezi sau grădini de legume. Suprafața zonelor verzi amenajate va fi de min. 40% din suprafața parcelei.

Împrejurimile dinspre căile de circulație precum și cele spre vecini vor fi astfel realizate încât să asigure paza și protecția proprietăților, intimitatea proprietarilor, dar totodată să aibă un aspect plăcut, în concordanță cu imaginea de ansamblu a locuințelor proiectate. Aspectul împrejurimilor va respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, precum și prevederile HCL nr.104/22.08.2013

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **Unități si subunități functionale**

Denumirea UTR-urilor propuse a fost preluată din Planul Urbanistic General actualizat și Regulamentul local de urbanism aferent al Municipiului Câmpia Turzii, aprobat prin HCL 119/2012

Pentru - L - locuire – UTR= LFCm zona de locuinte individuale/secolective cu regim mic de înaltime și funcțiuni complementare propuse

Pentru - C – circulatii - UTR= CC 1 – Căi de comunicație rutieră

Pentru SV – spatii verzi ( nu apartin domeniului public)

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **LFCm - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / SEMICOLECTIVE, CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE**

##### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA:**

###### **Art. 1 - UTILIZARI ADMISE:**

Locuinte individuale / semicolective cu regim mic de înălțime max.D+P+1E+M, construite izolat.

###### **Art. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu conditia ca suprafata utilă a acestora sa nu depaseasca 100 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și activități de servicii sau producție.

Se admit ca funcțiuni complementare :

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

###### **Art. 3 - UTILIZARI INTERZISE :**

- funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 100 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- funcțiuni de alimentatie publică
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- spălătorii și ateliere de intretinere auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

### **Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR :**

Prin reparcelarea terenului vor rezulta 7 loturi destinate construirii de locuințe individuale sau semicolective (P1-P7), două parcele cu destinația de drum pt. accesul auto și pietonal (P8-P9), parcela P9 urmând a fi cedată domeniului public pentru lărgirea străzii G. Enescu și o parcelă pentru spațiu verde (P10) .

Loturile destinate construirii de locuințe vor avea suprafețe cuprinse între 500-550 mp și deschiderea la strada de min 17,00m.

### **Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT :**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii / drumului de servitute va fi:

- **min. 5,00 m pt. loturile P1-P5**
- **min 3,00 m pt. loturile P6-P7**

### **Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :**

Pentru loturile P1 și P7 se vor respecta limitele laterale și posterioare specificate în planșa U3-Reglementări urbanistice

Pentru celelalte parcele: - limitele laterale min.**3,00 m** pe o parte și min.**1,0 m** pe cealaltă parte.  
- limita posterioară min.**3,00 m**

Se vor respecta prevederile Codului civil privind picătura streasinei și vederea spre vecin, precum și prevederile Ordinului 119/2014 art. 3, privind însoțirea clădirilor cu destinația de locuințe.

Anexele gospodărești pot fi amplasate față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu respectarea codului civil, sau chiar pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului, cu condiția de a nu închide accesul spre curtea din spate a imobilului și cu condiția respectării normelor sanitare și PSI.

### **Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA :**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,0 metri**; Fac excepție anexele gospodărești care pot fi lipite de alte corpuri de clădire, cu condiția asigurării spațiului necesar întreținerii și respectării normelor sanitare și de PSI.

### **Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE :**

Toate parcelele vor avea asigurat accesul carosabil și pietonal direct din circulația publică sau dintr-un drum de servitute în legătură directă cu un drum public.

Parcela de colț poate avea acces și din str. George Enescu

### **Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR :**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

### **Art. 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi D+P+1E+M (max. 9,00m la cornișă sau streasina)

### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

### **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

Extinderea rețelelor de utilități existente pe str. G. Enescu. Racorduri individuale la toate utilitățile

### **Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

Grădini de fațadă, spații verzi amenajate cu gazon și pomi, grădini de legume, în proporție de min.30% din suprafața totală a parcelei.

#### Art. 14 - ÎMPREJMUIRI:

Gardurile spre strada vor avea înălțimea de max. 2,00 m, din care soclu opac max. 2/3 din înălțime. Partea superioară a împrejmuirii va avea aspect traforat. Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat, din plase metalice sau din tablă zincată și folosirea de culori stridente/sclipicioare, precum și ornamentele excesive.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi din materiale opace sau transparente dublate de gard viu și, vor avea înălțimea de max. 2,00 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. Porțile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

#### Art. 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**P.O.T. max = 35%**

#### Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. = max. 0,35 ( D+P, 5m la cornișă sau streșină)

C.U.T. = max. 1,05 ( D+P+1E+M – 9,00 m la cornișă sau streșină)

## **CC 1 - SUBZONA CIRCULAȚIILOR ȘI LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:**

#### Art. 1 - UTILIZARI ADMISE:

- Circulația auto, circulația bicicliștilor și circulația pietonală  
Funcțiuni complementare
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Rețele edilitare – alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, de gaz, telecomunicații

#### Art. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- Amplasarea de panouri de reclamă și publicitate compatibile cu funcțiunile învecinate, cu condiția să nu stânjenească vizibilitatea pe arterele de circulație
- Amenajarea geometrică a intersecțiilor, reglementarea circulației auto și pietonale (semaforizare, amenajare sensuri giratorii), semnalizare verticală, marcaje, amplasare treceri pietoni, iluminat public cu condiția întocmirii unor studii de fezabilitate sau proiecte tehnice de specialitate

#### Art. 3 - UTILIZARI INTERZISE:

- Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului și siguranța circulației
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, a plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole în curbe și în intersecții în zonele destinate vizibilității
- Depozitarea oricăror materiale sau deșeuri care ar putea periclita starea drumurilor sau condițiile de desfășurare normală a traficului auto sau pietonal
- Parcarea autovehiculelor pe partea carosabilă, inclusiv zona destinată depășirilor.

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

#### Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR :

Aleea de acces la parcele (drumul de servitute de pe amplasament) va avea o singură bandă de circulație cu lățimea de 3,50m, trotuar de 1,20m pe o parte, supralărgiri pentru depășire și suprafața pentru manevra de întoarcere dimensionată pentru accesul pompierilor, salvării și mașinii de gunoi.

**Art. 5 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENT :**

Se vor amplasa conform normelor tehnice specifice și normativelor în vigoare, cu respectarea zonelor de siguranță față de căile de comunicație.

**Art. 6 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se vor respecta normele tehnice specifice de amplasament

**Art. 7 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA :**

Se vor respecta normele tehnice specifice de amplasament

**Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE :**

Se va asigura accesul auto și pietonal direct din circulația publică sau de pe drumul de servitute. În dreptul accesului auto bordura trotuarului va fi pozată înclinat.

Accesele și spațiile destinate circulației pietonale publice vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități – conform NP 051/2012.

Stratul de uzură al căilor pietonale va fi realizat din materiale antiderapante, cu rosturi de max. 2,5 cm, fără denivelări ce pot duce la împiedecare.

Se interzice reducerea gabarilului trotuarului prin realizarea rampelor sau scărilor de acces la demisoluri sau prin deschiderea spre exterior a porților sau ușilor.

**Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR :**

Staționarea autovehiculelor se va face în parcurile publice sau în stațiile de transport în comun sau taxi special amenajate (posibil în afara zonei studiate). Acestea vor fi marcate și semnalizate obligatoriu.

**Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCȚIILOR:**

Înălțimea construcțiilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția stâlpilor de susținere a instalațiilor

**Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:**

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și funcțiunilor învecinate și nu depreciază aspectul general al zonei.

**Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în zonele de circulație sunt rețele de instalații necesare funcționării drumului (iluminat stradal, canalizare pluvială) sau construcțiilor amplasate în UTR-urile adiacente (locuințe, dotări complementare).

Lucrările edilitare subterane se amplasează pe cât posibil în afara părții carosabile a drumului public, în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare

Amplasarea rețelor de instalații, distanțele de pozare, adâncimea de fundare, capacitatea și dimensiunile constructive vor fi stabilite prin documentații tehnice de specialitate întocmite și aprobate conform legii.

**Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

Nu este cazul

**Art. 14 - IMPREJMUIRI:**

În zonele cu circulație auto și pietonală intensă pot fi prevăzute elemente de delimitare a circulației auto față de cea pietonală, materializate prin garduri ornamentale de protecție, parapete sau gard viu, cu înălțime max 1,0 m cu condiția ca prin forma și materialele folosite să nu obtureze vizibilitatea în circulația auto sau să altereze aspectul zonei.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:**

**Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :**

**P.O.T.** – conform normelor tehnice specifice

Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :  
**C.U.T.** – conform normelor tehnice specifice

## **SV - SUBZONA SPATIILOR VERZI**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:**

Art. 1 - UTILIZARI ADMISE:

- spații plantate cu gazon, aranjamente florale
- mobiliu urban și amenajări pentru odihnă ( pergole, umbrare, fântâni arteziene, sculpturi, bănci, jardiniere, cosuri de gunoi, lampadare etc.)
- Utilizări complementare :
  - amenajări pentru practicarea sportului în aer liber (aparate fitness), locuri de joacă pentru copii
  - rețele tehnico-edilitare
  - amenajări pietonale

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- amplasarea de panouri de reclamă și publicitate compatibile cu funcțiunile învecinate, arbuști sau arbori cu condiția să nu stânjenească vizibilitatea pe arterele de circulație

Art. 3 - UTILIZARI INTERZISE:

- Orice altceva în afara celor permise sau permise cu conditionari

### **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR :

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulație și rețelele tehnice va respecta normele în vigoare.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației vor fi :

- pentru plantații de pomi într-un șir - min. 1,0 m
- pentru plantații de arbuști - min. 0,80m
- pentru gazon și flori - min. 0,50 m

Arborii plantați de-a lungul arterelor de circulație vor fi de talie mică și mijlocie.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunea de 1,0x1,0m sau circulare cu diametrul de 1,00m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanța de la marginea părții carosabile până la trunchiul arborilor sau arbuștilor trebuie să fie mai mare de 1,0m

Se interzice plantarea arborilor sau arbuștilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Art. 5 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENT :

conform studiilor/ proiectelor de specialitate avizate conform legii, cu respectarea normelor în vigoare

Art. 6 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

conform studiilor/ proiectelor de specialitate avizate conform legii, cu respectarea normelor în vigoare

Art. 7 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA :

conform studiilor/ proiectelor de specialitate avizate conform legii, cu respectarea normelor în vigoare

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE :

conform studiilor/ proiectelor de specialitate avizate conform legii, cu respectarea normelor în vigoare

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR :

Se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi

**Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCȚIILOR:**

Inălțimea panourilor de reclamă și publicitate va respecta legislația în vigoare  
Mobilierul urban va respecta scara și proporțiile normale, astfel încât să fie în armonie cu cadrul natural și cel construit și să nu stânjenească vizibilitatea circulației auto sau pietonale.

**Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:**

Aspectul exterior al construcțiilor, dotărilor și amenajărilor peisagistice va fi astfel conceput încât să inducă o notă de echilibru și armonie în zonă, atât prin calitatea materialelor folosite cât și prin formă și culoare.

**Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

Spațiile plantate iluminate ornamental sau mobilierul urban pot fi racordate la sistemul public de iluminat, în baza unor studii de specialitate avizate conform legii

**Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

Terenurile destinate însămânțării cu gazon sau amenajărilor floricole vor fi întreținute prin grija locatarilor astfel încât să nu fie alterat aspectul general al zonei

**Art. 14 - IMPREJMUIRI:**

Locurile de joacă pentru copii și spațiile pentru fitness vor fi împrejmuite cu gard viu de protecție, în special spre spațiile de circulație

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:**

**Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :**

**POT max =10%** - pentru construcții sau conform normelor tehnice specifice

**Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :**

**CUT max = 0,1** – pentru construcții sau conform normelor tehnice specifice

**PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000**

Intocmit,  
arh.urbanist Mariana FETIȚA

ian.2024