PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU MIXT – LOCUINȚE COLECTIVE, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII CONEXE

Amplasament: Str. Fabricii nr. 21, Municipiul Câmpina, Județul Prahova, NC 24031

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect Nr.: 2/U/2021
Cod proiect: FBR21
Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L.

Proiectant
KXL Studio S.R.L.

2026

CUPRINS

CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE 4
1.1. ROLUL R.L.U. 4
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI 4
1.3. DOMENIUL DE APLICARE 6
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 8
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 8
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 8
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 12
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII 15
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 17
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 18
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 18
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 20
CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE 22
IS2 – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII 22
SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI 22
SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 22
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 24
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 28
IS2 / L3 – ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE 28
SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI 28
SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 28
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 31
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 35
IS2 / L2 – ZONĂ MIXTĂ- INSTITUȚII ȘI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE 36
SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI 36
SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 36
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 38
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 44
L2 – ZONĂ DE LOCUIT – LOCUINȚE INDIVIDUALE 44
SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI 44
SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 44
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 46

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 52
SP – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE 52
SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI 52
SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 53
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 54
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 57
C1 – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT 57
SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI 57
SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ 58
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 60
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 62

CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) pentru terenul din **Județul Prahova, Municipiul Câmpina, Strada Fabricii nr. 21**.

Prezenta documentație este elaborată pentru amplasamentul situat la Numărul Cadastral 24031, pe Strada Fabricii numărul 21, Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având o suprafață măsurată de 23.141,00 mp și o suprafață din acte de 23.002,00 mp, aflat în intravilanul acestuia, în zona central-estică, în proprietatea privată a persoanei juridice ANDRES INTERLOGISTIK S.R.L.

Conform extrasului de Carte Funciară în prezent, categoria de folosință a terenului este parțial curți construcții **(pe o suprafață de 22.201 mp (măsurată) / 22.062 mp (din acte)** și parțial **căi ferate pe o suprafață de 940 mp (însumând suprafața totală măsurată de 23.141mp, 23.002mp din acte)**.

Prin PUZ se reglementează condițiile de construire a viitorului ansamblu mixt-locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe, investiția fiind inițiată de proprietarul terenului.

Scopul P.U.Z. conform Certificatelor de Urbanism constă în **schimbarea destinației terenului (23.141 mp) din zonă mixtă activități compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă în zonă instituții și servicii, zonă mixtă compusă din instituții și servicii și locuințe colective, zonă mixtă compusă din instituții și locuințe individuale, zonă locuințe individuale, zonă spații verzi, agrement și sport și zonă căi de comunicații pentru amplasare Ansamblu mixt – locuințe colective, locuințe individuale și servicii conexe (S studiată = 49.890 mp)**

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

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

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

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

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

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

1.2.1. Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- OUG 31 / 2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;

- Normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HCL nr. 38/31.03.2021- Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului Local al Municipiului Câmpina;

1.2.2. Acte normative în domenii conexe

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementarii ,,Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a planurilor de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;

- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența- 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

1.2.3. Documentații strategice și documentații de urbanism

- Planul Urbanistic General al Municipiului Câmpina, aprobat prin HCL nr. 15 / 2013 – Valabil;
- Strategia de dezvoltare a Municipiul Câmpina 2021-2027;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Municipiul Câmpina 2015-2023.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Aplicarea regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenul delimitat și reglementat prin PUZ Str. Fabricii nr. 21, NC 24031, Municipiul Câmpina, Județul Prahova. Pentru acestea sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite de UAT, rezultând o suprafață de aproximativ 23.141,00 mp (aproximativ 0.23 ha), luând în considerare delimitarea stabilită prin documentația P.U.G. aprobată anterior, cât și prin Certificatele de Urbanism nr.118/ 29.03.2022 și prelungit și prin Certificatul de Urbanism nr. 98 / 29.03.2024 prelungit de Continuare procedură P.U.Z., având limita zonei de studiu de 49.890,00 mp

- la N: Calea Ferată dezafectată;
- la S: Strada Fabricii;
- la E: Strada Târgul Mureș;
- la V: limitele de proprietate al NC 24563.

În prezent, a fost obținut un nou Certificat de Urbanism de Continuare procedură P.U.Z. (cu preluarea avizelor anterioare) cu nr. 117 / 31.03.2026.

Pentru acestea sunt enunțate trei tipuri de reglementări:

- Imperative/obligatorii – măsuri de respectat în mod obligatoriu atât ca principiu, cât și ca detaliu;
- Orientative – măsuri care au valoare informativă, în general propuse în afara zonei de reglementare, proiectele la fazele următoare putând fi realizate în măsura în care calitatea propunerii va fi cel puțin egală cu a măsurii orientative.

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

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor construcții de agrement, sport, piață agroalimentară, servicii publice și funcțiuni conexe.

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

1.3.2. Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. De asemenea prezenta documentație preia zone funcționale majore reglementate prin PUG Municipiul Câmpina, le detaliază și ajustează acolo unde este cazul.

Acesta este un regulament cadru și are atât un caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Viitoarea investiție se va realiza în intravilanul aprobat al Municipiului Câmpina, direct în baza autorizației / autorizațiilor de construire ce se va / se vor elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

1.3.3. Intrarea în vigoare a prezentului R.L.U., Implementare, Monitorizare

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Câmpina, aprobat prin HCL nr. 15 / 2013.

R.L.U. devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Pitești. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele din prezentul R.L.U. sunt obligatorii pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor viitoare.

Execuția lucrărilor de construcții va respecta prevederile prezentului regulament, precum și toate actele normative și avizele necesare

MONITORIZARE

Revizuirea continuă a datelor din baza de date urbană și a prevederilor din documentațiile de urbanism este o metodă de monitorizare a aplicării acestora.

Monitorizarea aplicării prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit legii este realizată de autoritățile publice centrale și locale. Aceasta include evidențierea operațiunilor efectuate și revizuirea continuă a datelor și prevederilor documentațiilor.

Revizuirea documentațiilor urmărește marcarea sistematică, atât în format electronic cât și scris, a modului de realizare a propunerilor, în special a obiectivelor de utilitate publică, a restricțiilor pentru protecția împotriva riscurilor naturale și a modificărilor sau detalierilor prin planuri urbanistice aprobate.

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

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) **Arealul reglementat nu face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică** sau dintr-o zonă naturală protejată.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Zone construite protejate

(3) **Arealul reglementat nu face parte din Zone Construite Protejate, Monumente și Situri Arheologice și nici nu se află în zona de protecție a acestora.** Acesta nu este inclus în lista monumentelor istorice conform Ordinului nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute. Conform Punctului de vedere al **Direcției Județene pentru Cultură Prahova nr. 1559 / 15.09.2026**, documentația nu face obiectul avizării.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Încadrarea amplasamentului în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: Zone de risc natural, precum și cu prevederile reglementărilor tehnice aplicabile. Factorii de risc natural analizați sunt reprezentați de cutremurele de pământ, inundații și alunecări de teren.

Cutremure de pământ:

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în macrozona de intensitate seismică VIII, conform SR 11100/1-93. Potrivit prevederilor P100-1/2013, parametrul de proiectare a acțiunii seismice este caracterizat printr-o valoare de vârf a accelerației orizontale a terenului Ag = 0,35g, corespunzătoare unui interval mediu de recurență IMR = 225 ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este Tc = 1,0 s.

Inundații:

Conform încadrării realizate în baza Legii nr. 575/2001, amplasamentul nu este situat într-o zonă expusă riscului de inundații. Cantitatea maximă de precipitații înregistrată în 24 de ore, în perioada 1901–1997, este de aproximativ 150–200 mm.

Alunecări de teren:

La nivel de macrozonare, conform Legii nr. 575/2001, amplasamentul este situat într-o zonă cu potențial foarte ridicat de producere a alunecărilor de teren, primare și reactivate. Cu toate acestea, potrivit studiului geotehnic, configurația efectivă a terenului nu prezintă indicii care să sugereze posibilitatea producerii unor astfel de fenomene pe amplasamentul studiat.

Din punct de vedere geotehnic, condițiile de teren sunt considerate, în general, favorabile pentru fundare, cu excepția unui pachet de argile cenușii, caracterizat prin potențial de umflare și contracție, întâlnit însă la adâncimi la care variațiile de umiditate nu sunt susceptibile să determine manifestarea semnificativă a acestor caracteristici. În conformitate cu prevederile NP 074/2022, amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2, corespunzătoare unui risc geotehnic asociat moderat. Terenul este specific zonelor intravilane, caracterizat printr-o succesiune de umpluturi, argilă prăfoasă cafenie, pietriș cu nisip și liant argilos – prăfos.

În vederea prevenirii efectelor fenomenelor naturale și asigurării condițiilor corespunzătoare de exploatare a construcțiilor și amenajărilor, se vor respecta următoarele condiții conform **Aviz DSP nr. 738 / 22.12.2025 și Aviz de Mediu nr. PH-6 / 02.11.2023**:

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse riscurilor naturale[1] se va realiza cu respectarea restricțiilor și condițiilor prevăzute de legislația în vigoare.

(2) Amplasarea clădirilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, etc., reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului, sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare, sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice, sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere, sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

(3) Amenajarea sistematizării verticale a terenului se va realiza astfel încât să fie asigurată colectarea și evacuarea controlată și rapidă a apelor pluviale, fără producerea unor fenomene de eroziune sau afectarea stabilității terenurilor învecinate.

(4) Proiectarea și autorizarea construcțiilor se vor fundamenta pe studii geotehnice întocmite pentru fiecare obiectiv în parte, cu respectarea condițiilor de fundare și a recomandărilor formulate în studiul geotehnic aferent amplasamentului.

(5) Fundațiile construcțiilor se vor dimensiona prin calcul la stări limită, fiind recomandată fundarea directă pe stratul de pietriș cu nisip și bolovăniș (pachetul tip I), după îndepărtarea stratului de umplutură și cu respectarea adâncimii minime de fundare impuse de condițiile locale și de adâncimea de îngheț.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare (energie electrică, conducte de gaze, apă, canalizare), căilor de comunicație rutieră și feroviară și altor asemenea lucrări de infrastructură este condiționată de aplicarea măsurilor de securitate și protecție sanitară stabilite prin documentațiile de urbanism și studiile de specialitate. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau activitățile conexe care prezintă pericol de incendii, explozii, poluare a aerului, apei ori solului și disconfort acustic sau olfactiv.

Pe amplasamentul studiat (fosta Fabrică de acid sulfuric a Rafinăriei „Steaua Română” din Câmpina, str. Fabricii nr. 21), procesele chimice au încetat, iar rezervoarele existente sunt dezafectate și golite. Cu toate acestea, din cauza istoricului industrial și a vecinătăților, autorizarea noilor construcții este condiționată de:

[1] Prin **riscuri naturale** se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, și altele asemenea. Riscurile naturale sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (conform Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, Art. 10);

(1) Analizele indică respectarea limitelor pentru sulfați, dar evidențiază depășiri locale ale pragului de intervenție pentru hidrocarburi (THP în punctele P2, P4, P5). Înainte de edificare, pământul decopertat din aceste zone va fi testat, stocat selectiv și predat operatorilor autorizați pentru neutralizare.

(2) Solul contaminat decopertat / excavat în urma lucrărilor de edificare ale ansamblului, va fi eliminat, în vederea decontaminării prin societăți autorizate în acest sens.

(3) Proximitatea sitului contaminat istoric (Batalul de nămol petrolier / Lacul Peștelui): Situat la cca. 50 m spre sud, într-o văioagă aflată la o cotă inferioară cu cca. 30 m față de amplasament, situl nu depășește în prezent concentrațiile admise de benzen și H_2S în aer. Pentru protejarea locuințelor se impun: retragerea clădirilor colective la minimum 11,00 m de aliniamentul Străzii Fabricii, realizarea de perdele vegetale de protecție pe latura sudică și informarea cumpărătorilor în contracte privind eventualul disconfort olfactiv temporar (în special pe durata viitoarelor lucrări de ecologizare a batalului).

(4) Vecinătatea industrială vestică (Electromontaj S.A.): Pentru reducerea zgomotului și a noxelor se instituie o retragere a construcțiilor de minimum 28,00 m față de limita de proprietate, ecranarea frontului prin funcțiuni comerciale/mixte (UTR IS2) și amenajarea unei fâșii plantate de protecție.

(5) Servituți de infrastructură și rețele: Calea ferată de la limita de nord este dezafectată și propusă pentru reconversie peisageră și traseu velo, anulând riscul de trafic feroviar. Se mențin zonele de protecție pentru rețelele edilitare și postul de transformare electric existent. Alimentarea cu apă potabilă se va face exclusiv din rețeaua orășenească, fiind interzisă execuția de puțuri proprii din cauza degradării istorice a acviferului freatic.

(6) Pentru obținerea Autorizației de construire pentru fiecare obiectiv în parte se va urma procedura de reglementare conform Legii 292 / 2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

Prin respectarea acestor măsuri și distanțe de protecție, terenul își pierde caracterul de zonă restricționată total la construire, devenind compatibil cu destinația rezidențială și de servicii.

2.2.3. Zone de protecție și siguranță

În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

Zone protecție sanitară:

Zonele de protecție sanitară au fost stabilite potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014 și prin Studiul de impact sănătate, realizat pentru prezenta investiție.

Zonele de protecție sanitară se instituie pentru teritoriile protejate. În sensul OMS 119/2014 teritoriu protejat este teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;

Zona de protecție aferent culoarului depresionar salifer:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiuui Câmpina, aprobat prin HCL 15/2013, imobilul se află la limita nordică a culoarului depresionar salifer, acesta cuprinzând situl poluat istoric (batal) aferent Lacul Peștelui. Din cauza riscului de dizolvare a sării și de tasare carstică, execuția forajelor de apă subterană este interzisă, alimentarea fiind asigurată exclusiv din rețeaua publică. Construirea este condiționată de studii geotehnice detaliate

cu asumarea riscului de către investitor, structuri adaptate la deformații inegale și evacuarea etanșă a apelor pluviale, fără infiltrări sau bălțiri pe amplasament.

Protecția rețelelor tehnico-edilitare:

Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei. Viitorul ansamblu va fi racorda la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.

Protecția infrastructurii rutiere:

Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizarea și reabilitarea străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora. Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

Protecția infrastructurii feroviare:

Amplasamentul se situează adiacent infrastructurii feroviare, aceasta fiind propusă spre dezafectare, astfel neimpunându-se restricții aferente zonelor de siguranță sau protecție a căilor ferate.

2.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei.

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

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

(4) În cazul alăturării unor funcțiuni parțial compatibile / incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

(5) Funcțiunile propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.

2.2.5. Indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T.

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi **P.O.T.** și **C.U.T.** stabiliți prin prezentul Regulament.

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

[2] Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2

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

(4) Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism **sunt maxime**.

2.2.6. Lucrări de utilitate publică / Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

(1) Terenurile destinate a fi drumuri, prin prezenta documentație de urbanism, vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară.

(2) În cazul drumurilor publice terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

(3) La momentul autorizării de lucrări de construire, în zonele unde sunt propuse supralărgiri ale profilelor stradale existente care afectează fondul construit, aliniamentul propus se aplică doar în cazul lucrărilor de construire / demolare și construire de imobile noi, nu și în cazul intervențiilor pe construcții existente și păstrate.

(4) Prin prezentul PUZ nu sunt propuse lucrări de utilitate publică.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament, în Cap. IV, Secțiune 3 – art 5, 6 și 7 a fiecărei zone/subzone funcționale. Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament, în subcapitolele următoare.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor pe parcelă și regimul de înălțime vor fi realizate astfel încât să nu genereze probleme de însorire pentru clădirile învecinate.

(1) Amplasarea viitoarelor construcții se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU aprobat prin HGR nr.525 / 1996, actualizat și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

a. asigurarea însoririi;
b. asigurarea iluminatului natural[4];
c. asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic[5]);
d. asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire

[3] Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2

[4] **Iluminatul natural** este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (*Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 17*).

[5] **Confortul psihologic** se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (*Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 17*).

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

(3) Igiena și confortul urban se asigură atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor. Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

(4) Astfel, prin prezentul RLU sunt stabilite prevederile privind normele de igienă, pentru evitarea eventualelor probleme legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

(5) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate[6].

(6) Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

a. pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor;
b. pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
c. se recomandă orientarea spre Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

(7) Se vor respecta reglementările din anexa 3 la RGU aprobat prin HGR 525/1996, actualizat, republicat.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

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

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament (**alinierea** clădirilor) este detaliată în Cap. IV, Art. 2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "*U.02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

(3) Regimul de aliniere reprezintă limita convențională prin care se reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent – în cazul prezentului regulament, față de aliniament.

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

(5) În situațiile în care prin reglementările P.U.G. sunt prevăzute supralărgiri ale străzilor existente, aliniamentul se consideră pe noua limită dintre domeniul public și proprietatea privată, rezultată în urma modernizării străzii.

(6) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, astfel încât să se respecte coerența și caracterul fronturilor stradale.

(7) Amplasarea construcțiilor noi se va realiza cu respectarea configurației arhitecturale existente.

(8) Rațiunile care au stat la baza stabilirii alinierii sunt de natură funcțională, estetică sau ecologică.

[6] *Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014* pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Anexă- Art. 3, Alin. (1)

(9) Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

(10) Retragerile față de aliniamentul parcelei sunt precizate pentru fiecare zonă, subzonă funcțională în parte, în conținutul prezentului regulament.

(11) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) și părților nivelurilor subterane (subsoluri), care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

(12) Depășirea aliniamentului, chiar și la etajele superioare, este interzisă.

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

Edificabilul viitoarelor construcții (suprafețe maxime de implantare a clădirilor) sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

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

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

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa *„U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare*", astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

(1) Având în vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafața acesteia vor fi amplasate mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de străzile propuse și de retragerile față de limitele de proprietate. Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

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

2.3.5. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public, indiferent de zona/ subzona funcțională, se pot autoriza, cu avizul administrației drumului:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, terminale intermodale, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.), stații de încărcat vehicule electrice, refugii pentru transportul public, case de bilete, etc.;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- Construcții și amenajări admise a se amplasa pe domeniul public, inclusiv cele de semnalistică publicitară, rutieră, potrivit legislației și regulamentelor în vigoare, în afara zonei de siguranță a drumului;
- Pasaje, pasarele subterane/supraterane cu acordul/avizul instituțiilor/organelor abilitate, iar în funcție de amplasament și de mărime se pot realiza în lungul acestora spații cu funcțiuni comerciale, de servicii, etc. în aceleași condiții de avizare ca cele prevăzute anterior la acest punct.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție a drumurilor publice[7].

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru biciclișiti, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora . Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate[8].

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin. (1) al prezentului punct, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție și de siguranță a drumurilor, delimitate conform legii.

Zonele de siguranță ale căilor de comunicație rutieră[9] sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la[10]:

- **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul P.U.Z., înscrise în planșa Reglementări Urbanistice, conform Profilelelor stradale transversale prevăzute.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Construcții comerciale

(1) Pentru toate construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

(2) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabil și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accesuri mașini utilizaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de învățământ

(3) Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;

(4) Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii, etc.)

[7] O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 14;
[8] O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 19;
[9] O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 16, alin. 1
[10] O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 1, lit. a;

Construcții de sănătate

(5) Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate;

Construcții de locuințe

(1) Pentru locuințele individuale, cu acces și lot propriu se vor asigura:
   a. Accesuri carosabile pentru locatari;
   b. Accesuri carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
   c. Alei semi-carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25 m ce vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

(2) Pentru locuințele colective, cu acces și lot folosit în comun se vor asigura:
   a. Accesuri carosabile pentru locatari;
   b. Accesuri pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
   c. Accesuri la parcaje și garaje.

2.4.1. Asigurarea accesuri carosabile

(1) Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

(3) Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

(4) Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

(5) În cadrul PUZ-ului sunt propuse circulații carosabile care separară subzonele funcționale propuse. PUZ-ul reglementează în interior un sistem de circulații ce vor fi racordate atât la sistemul de străzi publice existente sau propuse spre supralărgire/ modernizare.

(6) Accesul carosabil se va realiza atât din Strada Fabricii, cât și din Strada Târgu Mureș. Dacă va mai fi cazul, în baza unui studiu de trafic, la faza DTAC mai pot fi propuse și alte accesuri din drumul public.

(7) Pentru reglementarea circulațiilor și accesurilor se va ține cont de Avizul Comisiei Municipale pentru Siguranța Circulației nr. 45823 / 28.10.2026, cât și Avizele Poliției Județene Prahova și Poliției Câmpina. În cazul investițiilor mari, cu impact asupra traficului, la următoarea fază de proiectare (D.TA.C.), după aprobarea documentației P.U.Z, se poate reveni pentru Avizul Comisiei Municipale pentru Siguranța Circulației.

2.4.2. Asigurarea accesuri pietonale și pistelor ciclabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi 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.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă (persoane cu handicap locomotor, vârstnici cu dificultăți de deplasare sau persoane cu cărucioare pentru copii) și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă (persoane cu handicap locomotor, vârstnici cu dificultăți de deplasare sau persoane cu cărucioare pentru copii).

(5) Adiacent subzonelor funcționale reglementate vor fi amenajate trotuare pentru circulația curentă, dispuse în paralel cu carosabilul străzilor existente și propuse.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente (apă, instalații de canalizare, instalații de energie electrică, etc.) conform R.G.U.. Pot exista derogări de la aceste prevederi în baza obținerii avizului organelor administrației publice competente.

(2) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică statului, dacă legea nu dispune altfel, conform R.G.U.

(3) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare.

2.5.1. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

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

(2) La elaborarea documentațiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor.

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

(4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(5) Reglementarea definitivă a utilităților în concordanță cu intervențiile propuse prin prezentul PUZ, prin relocarea și devierea rețelelor existente, se vor face la faza SF + DTAC + PTh + DE cu obținerea acordurilor și autorizațiilor stabilite prin studiile de specialitate elaborate în conformitate cu legislația în vigoare, pe fiecare palier în parte. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute în cadrul prezentei documentații cât și din cele obținute la fazele următoare.

(6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală sau acolo unde este posibil, recirculare a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(7) Fiecare parcelă / subzonă funcțională va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și

accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Se recomandă ca platformele să fie îngropate.

2.5.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Prezentul PUZ este elaborat pentru realizarea dezvoltării urbanistice delimitată de strada Târgul Mureș și proprietăți private la est, la sud de strada Fabricii, la nord de fosta cale ferată și la vest de o proprietate privată., Municipiul Câmpina, Județul Prahova, documentație ce reglementează o suprafață de 23141,00mp (2,31ha).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții (caracteristici ale parcelelor) sunt detaliate în Cap. IV, art. 4 din prezentul RLU.

- Pentru terenuri destinate locuințelor individuale:
  - deschidere la stradă:
    - minim 12 m pentru izolate sau cuplate.
  - suprafața minimă a parcelei:
    - min. 200 mp pentru izolate sau cuplate.
- Pentru terenuri destinate instituțiilor, serviciilor publice si întreprinderilor, cât și pensiunilor turistice
  - deschidere la stradă- minim 12 m;
  - suprafața minimă a parcelei- minim 350 mp pentru construcțiile izolate si cuplate.
- Pentru terenuri destinate activităților productive nepoluante:
  - deschiderea la stradă va fi min. 12 m;
  - suprafața minimă a parcelei va fi de 1000 mp.

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

2.7.1. Parcaje

(1) Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai prin circulații carosabile (alei, rampe, pante) amenajate fără afectarea domeniului public și a circulației rutiere.

(2) În conformitate cu art. 4, punctul c al Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul MS nr/ 119/2014, la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se va preciza amplasarea spațiilor amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

(3) Locurile de parcare vor fi calculate în corelare cu prevederile RGU nr. 525/1996.

(4) Se recomandă utilizarea materialelor permeabile pentru realizarea parcajelor. Spațiile de parcare vor fi amplasate la minim 5 m față de ferestrele locuințelor vecine.

(5) Se vor respecta prevederile HG 525 /1996 (Anexa 5) astfel:

a. Construcții comerciale:
   - 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
   - 1 loc parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 400 – 600 mp;
   - 1 loc parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2000 mp;
   - 1 loc parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;
   - Pentru restaurante: 1 loc parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

b. Construcții de învățământ: Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

c. Construcții de locuințe: În funcție de indicele de motorizare al localității:
   - 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
   - 1 loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semi-colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
   - 1 loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

2.7.2. Spații verzi și plantate

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

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

(3) Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

(4) **Este obligatorie** menținerea și protejarea arborilor sănătoși existenți pe amplasament. În cazul în care **configurația propunerii nu permite păstrarea acestora** pe poziția actuală, beneficiarul are obligația transplantării acestora în zonele verzi ale aceluiași amplasament sau pe amplasamentele vecine propuse reglementării vizate prin prezenta documentație.

(5) Spațiile verzi în incintă se vor amenaja respectându-se Legea 24 / 2007 și HG 525 / 1996 (Anexa 6):

a. Construcții comerciale: Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului;

b. Construcții de sănătate (creșe): Aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție, Parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/pers, spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil;

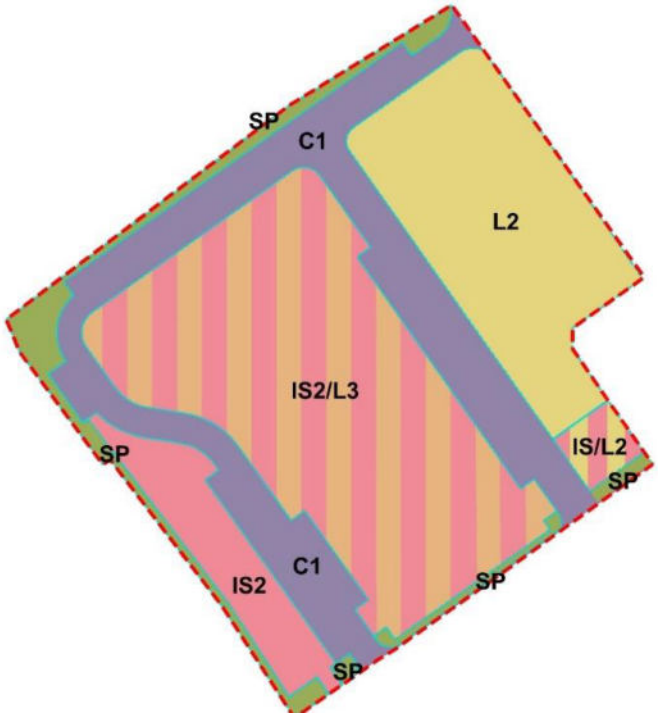
c. Construcții de locuire: Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp / locuitor.

2.7.3. Împrejmuiri

Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism, Capitolul IV.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona supusă reglementărilor prezentului P.U.Z., în suprafață de **23141,00 mp**, delimitată de Străzile Târgu Mureș și Fabricii, este destinată dezvoltării urbanistice.



UTR	FUNCȚIUNE	P.O.T. max	C.U.T. max	Rh max	H max
L2	Zona de locuit - Subzona locuințelor individuale regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă P+2 niveluri	40%	1.2	P+2E	12m
IS/L2	Zona mixtă - Subzonă mixtă compusă din instituții și servicii, locuințe individuale cu regim de construire continuu și discontinuu	40%	1.2	P+2E	12m
IS2/L3	Zona mixtă compusă din instituții și servicii, locuințe colective cu regim de construire constinuu și discontinuu	50%	2	P+4E+5R	22m
IS2	Zona pentru instituții și servicii - Subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu	60%	2	P+2E	12m
SP	Zona spațiilor plantate - Subzona perdelelor de protecție	10%	0.2	P	3m

Zonificarea funcțională propusă se organizează în zone funcționale de reglementare astfel:

- **Zona L2:** Amplasată în sectorul estic, asigură continuarea și completarea țesutului urban rezidențial existent prin dezvoltarea de locuințe individuale cu densitate redusă, în regim izolat sau cuplat, adaptate caracterului fondului construit din vecinătate.
- **Zona IS2/L3:** Situată în partea central-vestică a amplasamentului, reprezintă polul principal de locuire colectivă integrată, prevăzut la nivelurile inferioare cu spații comerciale, birouri și servicii conexe, fiind deservit de curți interioare amenajate, locuri de joacă și spații verzi de incintă.
- **Zona IS2**: Poziționată către limita sud-vestică (Strada Fabricii), asigură dotările de interes general, spațiile comerciale și de afaceri necesare zonei, având totodată rol de barieră funcțională și ecranare a locuințelor față de artera de circulație și vecinătatea industrială.
- **Zona IS/L2:** Amplasată în zona de sud-est, funcționează ca zonă de tranziție flexibilă între locuirea individuală și polul de servicii, integrând locuințe unifamiliale cu funcțiuni complementare de cartier (creșe, grădinițe, cabinete medicale, profesiuni liberale).
- **Zona SP:** Cuprinde fâșiile verzi perimetrale dispuse la limita de sud (spre Strada Fabricii și situl poluat istoric) și de vest (spre incinta industrială activă), având rol de tampon peisager, ecranare fonică, vizuală și de îmbunătățire a microclimatului.
- **Zona C1:** Include modernizarea tramei stradale perimetrice (Strada Fabricii și Strada Târgu Mureș), realizarea rețelei de circulații interioare carosabile și de tip shared space, a trotuarelor pietonale, acceselor de urgență și platformelor de parcare la sol;

Bilanț teritorial existent / propus la nivelul zonei de studiu:

BILANȚ TERITORIAL				
UTR	EXISTENT REGLEMENTAT		PROPUS REGLEMENTAT	
	Suprafață mp	Procent	Suprafață mp	Procent
L2 - Zona de locuit - Subzona locuințelor individuale regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă P+2 niveluri	1376.00	2.76%	6279.00	12.59%
IS/L2 - Zona mixtă - Subzonă mixtă compusă din instituții și servicii, locuințe individuale cu regim de construire continuu și discontinuu	0.00	0.00%	388.82	0.78%
IS2/L3 - Zona mixtă compusă din instituții și servicii, locuințe colective cu regim de construire constinuu și discontinuu	0.00	0.00%	9089.23	18.22%
IS2 - Zona pentru instituții și servicii - Subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu	0.00	0.00%	1635.21	3.28%
IS2/ID - Zone mixte - subzona activităților compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă, zonă pretabilă la conversii funcționale, cu regim de construire continuu și discontinuu, în construcții de tip hală	38817.00	77.81%	15676.00	31.42%
SP - Zona spațiilor plantate - Subzona perdelelor de protecție	0.00	0.00%	1408.44	2.82%
C1 - Zona căilor de comunicație - Subzona căilor de comunicație rutieră	5285.00	10.59%	11001.30	22.05%
C2 - Zona căilor de comunicație - Subzona căilor de comunicație feroviară	4412.00	8.84%	4412.00	8.84%
TOTAL SUPRAFAȚĂ ZONA DE STUDIU	**49890.00**	**100.00%**	**49890.00**	**100.00%**

Bilanț teritorial existent / propus la nivelul terenului reglementat:

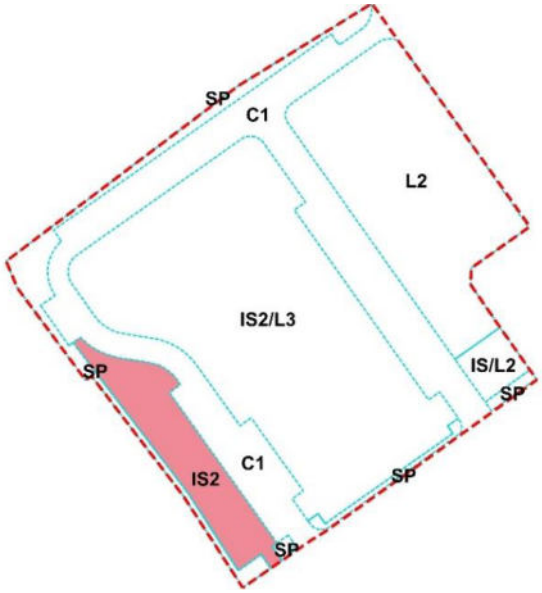
Reglementări propuse												
UTR	L2		IS2/L3		IS2		IS2/L2		SP		C1	
Suprafață maximă construită	1961.2	40.00%	4544.615	50.00%	981.126	60.00%	155.528	40.00%	140.844	10.00%	4939.70	100.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol (mp)	980.6	20.00%	1817.846	20.00%	327.042	20.00%	77.764	20.00%	1267.596	90.00%	0	0.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații amenajate (mp)	1961.2	40.00%	2726.769	30.00%	327.042	20.00%	155.528	40.00%	0	0.00%	0	0.00%
Suprafață neamenajată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suprafață teren / UTR (mp)	4903.00	100.00%	9089.23	100.00%	1635.21	100.00%	388.82	100.00%	1408.44	100.00%	5716.30	100.00%
	23141.00											

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

IS2 – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată, care face obiectului P.U.Z. propune instituții publice și servicii de interes general, în regim de construire continuu și discontinuu, denumită în prezenta documentație cu **”IS2”**. **Zona IS2** este reglementată pe o suprafață de aproximativ **1635.21 mp (aproximativ 7.06%)** din suprafața totală a PUZ. În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, activităţilor comercial- turistice, şi alte activităţi care nu afectează locuirea. Zona pentru instituţii şi servicii se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general şi public, diverse categorii de activităţi comerciale, servicii şi de mică producţie conform PUG Mun. Câmpina.



SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

(1) Instituții, servicii și echipamente publice;
(2) Birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
(3) Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;

(4) Construcții cu funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, spectacole, conferințe, expoziții etc.), edituri, centre media, biblioteci, mediateci, poștă și telecomunicații, galerii de artă, cinema, săli de dans;
(5) Servicii și echipamente publice sau private specifice (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, policlinică, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, spații cazare elevi, servicii de formare, cercetare și dezvoltare etc.);
(6) Servicii sociale, colective și personale, de formare- informare;
(7) Construcții financiar – bancare;
(8) Funcțiuni de sănătate și asistență socială.
(9) Funcțiuni de alimentație publică- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
(10) Comerț cu amănuntul, centre comerciale, galerii comerciale, etc.;
(11) Activități manufacturiere și nepoluante;
(12) Depozitare mic-gros;
(13) Unități de cazare – hoteluri, pensiuni, etc., cât și agenții de turism;
(14) Activități de agrement, odihnă, loisir, săli de fitness, piscine în spații interioare, spa;
(15) Activități sportive- spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii;
(16) Parcaje la sol și multietajate;
(17) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
(18) Spații verzi amenajate, spații plantate, scuaruri; Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă, mobilier urban;
(19) Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
(20) Punct colectare deșeuri menajere;
(21) Cabină pază;

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

(1) Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: funcțiunile care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
(2) Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor- comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.
(2) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici / lăcașe de cult;
(3) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
(4) În fâșia dintre aliniere si viitorul aliniament reglementat este permisă amplasarea de cabine de pază cu suprafața maximă de 10 mp; bariere de acces; parcări la sol; clădiri pentru echiparea edilitară (posturi de transformare, stații de reglare si măsurare gaze, etc.); stații și accese la stații de transport in comun, stații de încărcare electrice;

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

(1) Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1. și admise cu condiționări la articolul 2;
(2) Locuințe, de orice tip;

(3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
(4) Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
(5) Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
(6) Activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
(7) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
(8) Curățătorii chimice;
(9) Cazinouri, săli de jocuri de noroc;
(10) Depozitări de materiale refolosibile;
(11) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
(12) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
(13) Stații de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
(14) Autobaze, stații de întreținere auto, service auto, spălătorii auto;
(15) Activitățile de creștere comercială a animalelor;
(16) Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;
(17) Cimitire;
(18) Spălătorii chimice;
(19) Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
(20) Realizarea unor false mansarde;
(21) Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
(22) Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci, night-club, etc.);
(23) Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 400 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
(24) Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
(25) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
(26) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
(27) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

(1) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat din cadrul acestei zone funcționale, terenul minim este de **500 mp**, cu un front la stradă de minim 15,00 metri.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

(1) Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10,00 metri (față de Str. Fabricii)** / min. 2,00 față de drumul de incintă;

(2) Amplasarea la aliniament nu este permisă;

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

(1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale min. **3,00 m**;

(2) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative sau deschise publicului se pot amplasa izolat sau în regim continuu;

(3) Retragerile propuse sunt:

- spre nord-est, față de strada de acces din incintă propusă:
  - minim 5,00 m față de limita zonei funcționale;
- față de limita laterală sud-vestică:
  - minim 3,00 m față de limita de proprietate actuală.

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 2,00 m;

(2) Curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 din înălțimea maximă;

(3) Se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni astfel spatii funcționale publice de tip galerii, hol-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

(4) Acoperirea se poate realiza total sau parțial, din sticlă transparentă, pe structură metalică, cu posibilitatea asigurării ventilării naturale, pentru a permite pătrunderea luminii și dezvoltarea suprafețelor vegetale și creșterea vegetației în curți.

(5) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

(1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică sau din strada din incintă;

(2) În cazul unor parcele cu suprafețe mari și cu multiple corpuri de clădire se vor organiza trasee pietonale și velo adecvate;

(3) Stabilirea numărului admis de accese, precum și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației;

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

(5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

(6) Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni sau crearea de piețete publice ca spații de adunare.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

(1) Se vor respecta prevederile Art. 2.7.1. din prezentul Regulament Local de Urbanism;
(2) În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării mijloacelor de deplasare dedicate persoanelor cu mobilitate redusă.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime **= P+2E**;
(2) Înălțimea maximă admisă = **12,00 metri;**
(3) Se admite mezaninul ca nivel suplimentar;
(4) Se admit subsoluri sau demisoluri în funcție de condițiile de fundare;

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

(1) Aspectul clădirilor va ține cont atât de cerințele funcționale, cât și de identitatea locală, însă va fi condiționat de regulile compoziționale care trebuie adaptate țesutului respectiv și caracterului arhitectural al zonei. Astfel, se va urmări a se răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență", "unitate". Cromatica arhitecturală trebuie să se apropie cât mai mult de culorile naturale.
(2) Arhitectura noilor clădiri:
   a. se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
      i. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
      ii. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
      iii. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
   b. se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
   c. se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă;
   d. se va urmări menținerea raportului tradițional plin- gol chiar și în cazul fațadelor cortină.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
(2) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
(3) Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase,

pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice; e) Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

(4) Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se recomandă o utilizare sub 50% a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.

(5) Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din stradă. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din activitatea gospodăriei (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.).

(6) Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, cât și prevederile Art. 2.5. al prezentului RLU;

(7) Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

(1) Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

(2) Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

(3) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

(1) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

(2) În interiorul ansamblurilor, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

(3) Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

(4) Se vor respecta prevederile Art. 2.7.2. din prezentul Regulament Local de Urbanism.

(5) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fiînconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

(1) Se interzice împrejmuirea clădirilor cu parter comercial și a clădirilor ce formează fronturi la străzi principale, în acest caz separarea de circulațiile publice se poate face doar cu garduri vii și spații verzi amenajate. Spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

(2) Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, instituții medicale, administrative etc.

(3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

(4) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; De asemenea porțile se vor armoniza cu întreaga împrejmuire.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. maxim – Procentul maxim de ocupare a terenului

POT maxim = 60 %;

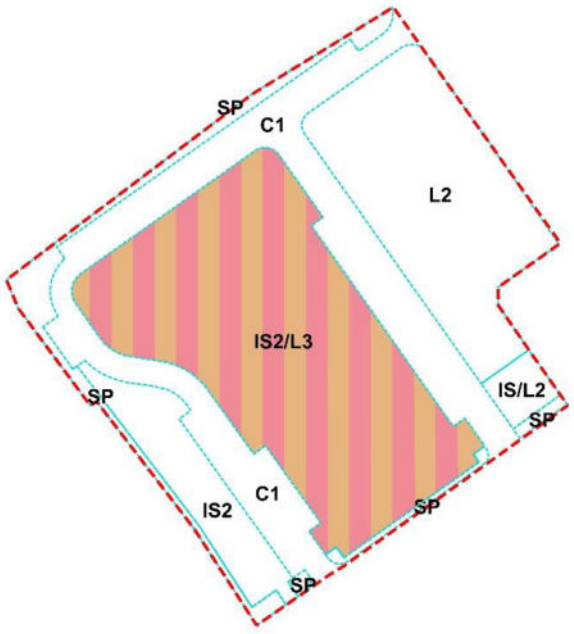
ARTICOLUL 16. C.U.T. maxim – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 2,00 mp ADC/mp teren.

IS2 / L3 – ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată ca IS/L3 ce face obiectul prezentei documentații reprezintă o zonă mixtă compusă din instituții și servicii și locuinte colective. Spațiile de servicii se pot organiza și la nivelul parterului unităților de locuințe colective. Zona IS / L3 este reglementată pe o suprafață de aproximativ 9089.23 mp (aproximativ 39.27%) din suprafața totală a PUZ.



SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

(1) Instituții, servicii și echipamente publice;
(2) Birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
(3) Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
(4) Construcții cu funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, spectacole, conferințe, expoziții etc.);
(5) Servicii și echipamente publice sau private specifice (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, policlinică, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, spații cazare elevi, servicii de formare, cercetare și dezvoltare etc.);
(6) Servicii sociale, colective și personale, servicii de învățământ, servicii medicale;

(7) Construcții financiar – bancare;
(8) Funcțiuni de alimentație publică- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
(9) Comerț cu amănuntul;
(10) Unități de cazare – hoteluri, pensiuni, etc., cât și agenții de turism;
(11) Activități de agrement, odihnă, loisir;
(12) Locuințe colective;
(13) Pentru locuințele colective - la etajele superioare se pot amenaja:
   a. locuințe colective – apartamente
   b. spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc.
(14) Pentru locuințele colective la parter se pot amenaja:
   c. sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
   d. servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, clinică medicală, farmacie, creșă, after-school, dotări de agrement, etc.);
   e. funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
   f. servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
   g. funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
   h. funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
   i. funcțiuni de educație (cămine, grădinițe, școli);
   j. săli multifuncționale pentru activități conexe locuirii (agrement, sport, recreere);
   k. apartamente.
(15) Activități sportive- spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
(16) Parcaje la sol și multietajate aferente funcțiunii principale;
(17) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
(18) Spații verzi amenajate, spații plantate, scuaruri, spații verzi comunitare și multifuncționale aferente incintelor unităților de locuit;
(19) Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
(20) Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
(21) Punct colectare deșeuri menajere;
(22) Cabină pază;
(23) Funcțiuni de sănătate și asistență social;

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

(1) Se admit mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
(2) În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se vor respecta următoarele:
   a. Dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;

b. Creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafața minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;

(3) Serviciile cu acces public (servicii de proximitate-funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere) și unități de alimentație publică, cu următoarele condiții:
   a. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
   b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
   c. pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 metri de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

(4) Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariate, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc., spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc);

(5) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru utilizări cu caracter comercial și servicii de proximitate, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, sedii ale unor firme etc. cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor și cu condiția ca acestea să nu atragă mai mult de 3 autoturisme (maxim 150 mp ADC);

(6) Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

(7) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici / lăcașe de cult;

(8) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

(1) Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1. și admise cu condiționări la articolul 2;

(2) Locuințe individuale, izolate pe lot;

(3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

(4) Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

(5) Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

(6) Activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);

(7) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

(8) Curățătorii / spălătorii chimice;

(9) Cazinouri, săli de jocuri de noroc;

(10) Depozitări de materiale refolosibile;

(11) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

(12) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
(13) Stații de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
(14) Autobaze, stații de întreținere auto, service auto, spălătorii auto;
(15) Activitățile de creștere comercială a animalelor;
(16) Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;
(17) Cimitire;
(18) Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
(19) Realizarea unor false mansarde;
(20) Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
(21) Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
(22) Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci, night-club, etc.);
(23) Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 400 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
(24) Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
(25) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
(26) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
(27) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
(28) Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
(29) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

(1) Parcelele caracteristice pentru această zonă funcțională sunt neregulate, în general trasate pe conturul imobilelor de locuințe colective. Parcelele din jurul construcțiilor sunt în general în deschise publicului și sunt destinate amenajărilor conexe locuirii colective.
(2) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
(3) Prin urmare, ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire sau dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

(1) Pentru această zonă funcțională aliniamentul poate fi definit prin limita exterioară a trotuarului, conform profilelor propuse pentru străzi în incintă. Față de aceasta, construcțiile posibile noi vor păstra alinierea specifică străzii din care fac parte (conform planșei de Reglementări – Zonificare funcțională).

(2) Retragerile minime față de limita de Zonă funcțională / străzile de incintă propuse:
   a. Zonele edificabile (E1+E2) se vor amplasa conform planșei de Reglementări, respectiv min. 2,00 m / min. 3,00 sau min. 5,00 m față de străzile de incintă.
   b. Față de aliniamentul Străzii Fabricii minim **7,50 m**, respectiv minim 5,00 față de limita zonei funcționale IS/L3 cu SP;

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

(1) Pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, amplasarea față de limitele laterale și de limita posterioară va respecta edificabilul conform planșei de reglementări.
(2) Se vor respecta prevederile Capitolul 4. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii. În plus:
Distanța dintre clădiri / zonele edificabile:
- Minim 10,00 m între cele două zone edificabile E1 și E2;
- Minim 6,50 m între construcțiile propuse în interiorul celor două zone edificabile;

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,50 m.
(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente (fațade oarbe sau care nu prezintă ferestre ale unor încăperi de locuit) și fundamentate printr-un Studiu de însorire;

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

(1) Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime;
(2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
(3) Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
   a. accese carosabile pentru locatari;
   b. accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
   c. accese la parcaje si garaje.
(4) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
(5) Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
(6) Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
(2) Pentu activitățile terțiare, servicii și instituții de interes public, staționarea autovehiculelor pentru vizitatori/clienți va fi limitată ca timp la maxim **2 ore și organizată spre intrarea dotării.**

(3) În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

(4) Se pot realiza parcări supraetajate, în cadrul unei construcții special amenajate, cu condiția accesării acesteia dintr-o circulație publică, cu condiția de a nu stânjeni fluxul carosabil;

(5) Pe spațiile comune blocurilor de locuințe se va încerca pe cât posibil realizarea de parcări pe dale înierbate;

(6) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime permis este de **P+4E+Er** (Etajul 5 retras);

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **22,00 m.**

(3) Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,5 m.

(4) Nu se limitează numărul de subsoluri, dacă condițiile de fundare permit realizarea acestora.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

(1) Se vor respecta prescripțiile generale cu privire la finisaje exterioare și culori;

(2) Reguli pentru clădirile noi:

a. Arhitectura clădirilor noi va fi adaptată caracterului zonei și vecinătăților, integrându-se în contextul urban existent și exprimând în același timp specificul programului predominant. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

b. Arhitectura se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană;

c. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;

d. Arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

e. Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

f. Volumetria clădirilor noi va fi coerentă și compatibilă cu structura constituită a zonei, respectând scara, proporțiile și relațiile de înălțime ale imediatelor vecinătăți, cu asigurarea unei compoziții echilibrate.

g. Soluțiile de acoperire se vor integra în imaginea zonei, fiind admise acoperiri tip terasă sau acoperișuri plate sau înclinații reduse, în concordanță cu caracterul arhitectural al vecinătăților.

h. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

i. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

j. Culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
k. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
l. Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;
m. Se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
n. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă;
o. Se va urmări menținerea raportului tradițional plin-gol chiar și în cazul fațadelor cortină.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
(2) Toate clădirile vor fi racordate în mod obligatoriu la rețelele tehnico-edilitare: electrice, apă, canalizare.
(3) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
(4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
(5) Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice; e) Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.
(6) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.
(7) Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se recomandă o utilizare sub 25% a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.
(8) Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din stradă. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din activitatea gospodăriei (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.).
(9) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în clădiri.
(10) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
(11) Clădirile vor dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
(12) Alternativ se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza în spații / construcții independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 5 m.
(13) Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, cât și prevederile Art. 2.5. al prezentului RLU;
(14) Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

(1) Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
(2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
(3) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
(4) Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
(5) În interiorul ansamblurilor, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.
(6) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
(7) Se vor respecta prevederile Art. 2.7.2. din prezentul Regulament Local de Urbanism.
(8) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fiînconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

(1) Se interzice împrejmuirea clădirilor cu parter comercial și a clădirilor ce formează fronturi la străzi principale, în acest caz separarea de circulațiile publice se poate face doar cu garduri vii și spații verzi amenajate. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
(2) Se interzice împrejmuirea clădirilor cu parter comercial și a clădirilor ce formează fronturi la străzi principale, în acest caz separarea de circulațiile publice se poate face doar cu garduri vii și spații verzi amenajate.
(3) Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial.
(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. maxim – Procentul maxim de ocupare a terenului

(1) POT maxim = **50 %;**
(2) Pentru instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = **25%;** Restul de 75% de teren va fi amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori).

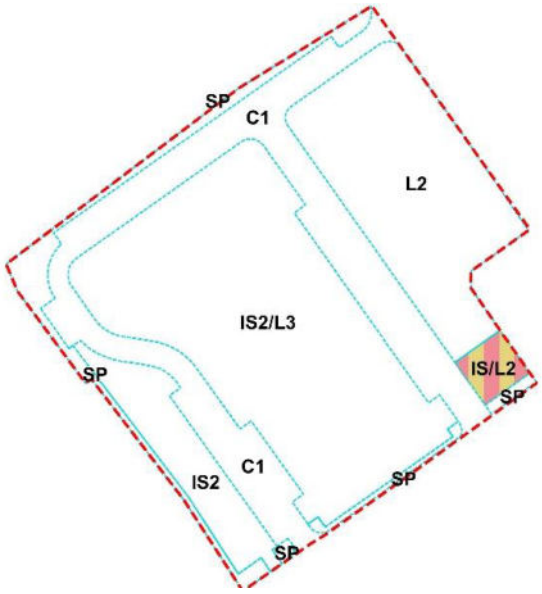
ARTICOLUL 16. C.U.T. maxim – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

(1) CUT maxim = **2,0 mp ADC/mp teren;**
(2) Pentru instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = **0,5 mp ADC/ mp teren.**

IS2 / L2 – ZONĂ MIXTĂ - INSTITUȚII ȘI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona IS / L2 este reglementată pe o suprafață de aproximativ 388.82 mp (aproximativ 1.68%) din suprafața totală a PUZ, caracterizându-se prin teritorii compacte și omogene mixte de servicii și locuințe individuale, situată în afara zonelor protejate.



SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

(1) Locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat;
(2) Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje la sol, supraterane sau subterane, spații plantate, elemente de mobilier urban, locuri de joacă pentru copii;
(3) Construcții cu funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, spectacole, conferințe, expoziții etc.), edituri, centre media, biblioteci, mediateci, poștă, galerii de artă, cinema;
(4) Funcțiuni de alimentație publică- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
(5) Unități de cazare – hoteluri, pensiuni, etc., cât și agenții de turism;
(6) Activități de agrement, odihnă, loisir, săli de fitness, piscine în spații interioare;
(7) Activități sportive- spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii;
(8) Spații verzi (scuar, planații de aliniament și de protecție);
(9) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare și gospodăriei comunale dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe și puncte de colectare deșeuri menajere;
(10) Parcaje la sol pe dale înierbate;
(11) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
(12) Spații verzi amenajate, spații plantate, scuaruri; Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă, mobilier urban;
(13) Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
(14) Punct colectare deșeuri menajere;
(15) Cabină pază;

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

(1) Anexe gospodărești[11] , cu următoarele condiții:
   a. de a nu produce disconfort;
   b. de a avea suprafața totală construită desfășurată de maxim 50 mp/unitate locativă;

(2) Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: funcțiunile care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

(3) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici;

(4) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

(5) Servicii și echipamente publice sau private specifice (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, policlinică, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, spații cazare elevi, servicii de formare, cercetare și dezvoltare, servicii de proximitate- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere etc.), cu următoarele condiții:
   a. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
   b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(6) În fâșia dintre aliniere si viitorul aliniament reglementat este permisa amplasarea de cabine de pază cu suprafața maximă de 10 mp; bariere de acces; parcări la sol; clădiri pentru echiparea edilitară (posturi de transformare, stații de reglare si măsurare gaze, etc); stații și accese la stații de transport in comun, stații de încărcare electrice;

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

(1) Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1. și admise cu condiționări la articolul 2;

(2) Locuințe colective, de orice tip;

(3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

(4) Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

(5) Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

(6) Activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);

(7) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

(8) Curățătorii chimice;

(9) Depozitări de materiale refolosibile;

(10) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

(11) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

(12) Stații de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;

[11] Conform Legii nr. 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa 2: **Anexe gospodărești**: Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

(13) Autobaze, stații de întreținere auto, service auto, spălătorii auto;
(14) Activitățile de creștere comercială a animalelor;
(15) Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;
(16) Cimitire;
(17) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
(18) Cazinouri, săli de jocuri de noroc;
(19) Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
(20) Realizarea unor false mansarde;
(21) Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
(22) Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci, night-club, etc.);
(23) Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 400 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
(24) Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
(25) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
(26) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
(27) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
a. să aibă front la stradă;
b. lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m;
c. adâncimea parcelei să fie de mai mare decât frontul la stradă;
d. suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp;
(2) Pentru a fi construibile direct, parcelele trebuie să respecte prevederile reglementate la Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor – subpunctul 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

(1) Amplasarea construcțiilor se va face retras față de aliniament se va respecta o retragere de min. 3,50 metri;
(2) Curtea locuinței vizibilă din spațiul public se poate amenaja ca grădină de reprezentare.
(3) Se va respecta alinierea marcată pe planșa 02. Reglementări urbanistice:
a. minim 3,50 m față de strada de incintă;
b. minim 8,00 m față Strada Fabricii, respectiv minim 3,50 m față de limita zonei funcționale IS/L2 cu SP.

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

(1) Clădirile vor fi dispuse doar izolate pe lot și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,50 metri;

(2) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m;

(3) În cazul parcelelor de colț se consideră două limite laterale.

(4) Nu se consideră amplasarea anexelor sau a spațiilor de garare în regulile enunțate la alineatele (1), (2);

(5) Se admit garaje pe limita de proprietate, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea împrejmuirii;

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) **Locuire individuală:** Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4,00 m/ 6,00 m**; distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

(2) **Alte funcțiuni:** Vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public sau alte spații, conform HG 525 / 1996. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

(1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică sau din strada din incintă;

(2) Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minimum **4,00 m** lățime;

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

(4) În cazul unor parcele cu suprafețe mari și cu multiple corpuri de clădire se vor organiza trasee pietonale și velo adecvate;

(5) Stabilirea numărului admis de accese, precum și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile care dețin custodia străzilor/drumurilor;

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

(7) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

(8) Se va amplifica circulația pietonala prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

(9) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

(10) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

(11) În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;

(12) Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;

(13) Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă (persoane cu handicap locomotor, vârstnici cu dificultăți de deplasare sau persoane cu cărucioare pentru copii) și care folosesc mijloace specifice.

(14) **Pentru locuințe individuale (unifamiliale)** cu acces și lot propriu se vor asigura:

a. accese carosabile pentru locatari;

b. acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

(15) Se recomandă ca pentru aleile de acces și trotuare să fie utilizate materiale care permit infiltrarea apelor meteorice (pietriș, dale înierbate).

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

(1) **Staționarea** autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Se vor respecta prevederile Art. 2.7. ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

(2) **Locuire individuală:**

a. Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura, în mod obligatoriu, minimum 1 loc de parcare în interiorul lotului. Se recomandă asigurarea a două locuri de parcare: unul pentru locatari și unul pentru vizitatori.

(3) Se vor respecta prevederile Art. 2.7.1. din prezentul Regulament Local de Urbanism;

(4) Pentru restaurante, baruri, săli de consumație din saloanele de evenimente se va asigura un număr de locuri de parcare egal cu jumătate din numărul maxim de clienți.

(5) În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării mijloacelor de deplasare dedicate persoanelor cu mobilitate redusă.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime permis este de **P+2E**;

(2) Înălțimea maximă[12] admisă = **12,00 m (la cornișă);**

(3) Se admit subsoluri sau demisoluri în funcție de condițiile de fundare.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei;

(2) Se recomandă volume și forme arhitecturale cât mai simple și curate, fără a încărca inutil fațadele cu elemente nenecesare;

(3) În cazul în care fațada unei locuințe prezintă două tipuri de finisaje, se recomandă ca acestea să nu fie în același plan al fațadei, iar finisajul mai greu să fie retras cu o distanță între 1 și 5 cm față de finisajul decorativ;

[12] Înălțimea maximă, considerând scenariul maximal în care un nivel are 3,30 m.

(4) Nu se recomandă crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). prin texturi cu relief pronunțat și culori saturate;
(5) Se recomandă ca intrarea principală a locuinței să fie acoperită cu un element arhitectural cu rol de protecție;
(6) Acoperișul poate fi tip terasă sau tip șarpantă;
(7) Se recomandă învelitoare din tablă plană fălțuită gri antracit sau țiglă ceramică (cu condiția ca toate locuințele din ansamblu să respecte aceeași culoare);
(8) Pentru iluminarea și ventilarea podului se pot realiza mici lucarne dispuse simetric pe o singură latură;
(9) Se recomandă ca sistemele de colectare și scurgere a apei să se realizeze din materiale ale căror culori să nu contrasteze cu restul elementelor construcției sau amplasarea cât mai discretă;
(10) Se recomandă închiderea sageacului la orizontală, și nu la unghiul învelitorii;
(11) Nu se recomandă în cazul învelitorilor folosirea tablei profilate, a tablei ondulate sau cutate, a membranelor bituminoase;
(12) Se interzice folosirea parapeților orizontali la balcoane și terase, din rațiuni de siguranță a copiilor;
(13) Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
(14) Se interzic culorile tari, puternic contrastante (albastru, roz, orange ș.a.).
(15) Arhitectura noilor clădiri:
   a. va respecta caracterul arhitectural general al străzilor, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
   b. se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
      - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
      - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
      - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
(16) Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;
(17) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga localitate, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității

competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;

(3) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

(4) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;

(5) Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;

(6) Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;

(7) Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;

(8) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

(9) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;

(10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natura;

(11) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției;

(12) 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;

(13) 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;

(14) Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din stradă. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din activitatea gospodăriei (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.).

(15) Se pot realiza soluții de captare și refolosire a apelor pluviale;

(16) Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se recomandă o utilizare sub 25% a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.

(17) Iluminarea exterioară a construcțiilor noi cu gabarit mare:

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

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

(1) Pentru autorizarea construcțiilor noi se va asigura un procent de minim **20% spații verzi** pe sol natural din suprafața totală a terenului.
(2) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
(3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
(4) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm, dacă e cazul;
(5) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
(6) În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat, cu atât mai mult în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției. Aceste materiale pot produce igrasie și degradarea zidurilor care atrag după sine costuri de întreținere ridicate. Grădina va fi întreținută și curățată constant pentru a se evita senzația de lipsă de îngrijire, perceptibilă direct din spațiul străzii.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

(1) Împrejmuirea spre spațiul public va fi semitransparentă, astfel încât să permită perceperea grădinii din față și a fațadei principale orientate către spațiul public;
(2) Înălțimea împrejmuirilor la stradă se recomandă a fi de cca. 1,50 – 1,60 m, dar nu mai mult de 2,00 m, din care maximum 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
(3) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri:
(4) Materiale: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă.
(5) Se recomandă ca scândurile de lemn pentru gard care sunt procurate din comerț să fie ajustate în înălțime pentru a corespunde înălțimii gardurilor vechi (1,50-1,60 m), dispuse la distanță de cca 5- 10 cm, conform specificului localităților din Câmpia Română;
(6) În cazul împrejmuirilor din lemn se recomandă folosirea culorilor neutre, ia în cazul celor de metal, a culorilor sobre;
(7) Nu se recomandă împrejmuiri opace, care să nu permită vizibilitatea în spațiul grădinii, din tablă cutată sau ondulată, ziduri opace din beton, cărămidă sau panouri translucide;
(8) Nu se recomandă garduri din șipci de lemn înalte, dispuse fără spațiu între ele, pentru a forma un paravan opac;
(9) Nu se recomandă pentru împrejmuiri, porți de acces sau alte elemente de mobilare tipologii sau interpretări ale unor modele preluate din alte zone etnografice (de exemplu, garduri și porți maramureșene) sau din alte spații culturale;
(10) Se interzice utilizarea culorilor stridente sau combinațiile de culori puternic contrastante;
(11) Se interzice utilizarea baluștrilor, împrejmuiri din inox, materiale plastice sau materiale lucioase sau strălucitoare, precum și orice variantă de acces monumental.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. maxim – Procentul maxim de ocupare a terenului

(1) POT maxim **locuințe individuale** = **40%**
(2) POT maxim **construcții comerciale și de servicii** (funcțiuni terțiare) = 30%;
(3) POT maxim **învățământ** = 25%;
(4) POT maxim **cultură** = 25%;
(5) POT maxim **sănătate** = 20%;

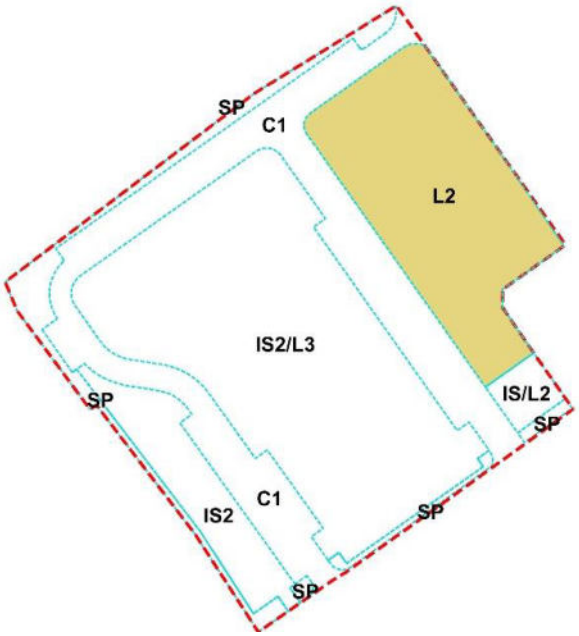
ARTICOLUL 16. C.U.T. maxim – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

(1) CUT maxim **locuințe individuale** = **1,2 ADC/mp teren;**
(2) CUT maxim **construcții comerciale și de servicii** (funcțiuni terțiare) = 0,9 ADC/mp teren;
(3) CUT maxim **învățământ** = 0,8 ADC/mp teren;
(4) CUT maxim **cultură** = 0,8 ADC/mp teren;
(5) CUT maxim **sănătate** = 0,6 ADC/mp teren.

L2 – ZONĂ DE LOCUIT – LOCUINȚE INDIVIDUALE

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona L2 este reglementată pe o suprafață de aproximativ **4956.00 mp (aproximativ 21.41%)** din suprafața totală a PUZ, caracterizându-se prin teritorii compacte și omogene de locuințe individuale, situată în afara zonelor protejate. Tipul parcelarului este creat prin lotizarea unui teren mai mare printr-o operațiune de parcelare.



SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

(1) Locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat pe lot propriu;
(2) Spații verzi (scuar, planații de aliniament și de protecție);

(3) Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje la sol, supraterane sau subterane, spații plantate, elemente de mobilier urban, locuri de joacă pentru copii;
(4) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare și gospodăriei comunale dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe și puncte de colectare deșeuri menajere;
(5) Parcaje la sol pe dale înierbate;
(6) Spații verzi amenajate, cât și pentru ecologizare, spații de joacă pentru copii;

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

(1) Anexe gospodărești[13] , cu următoarele condiții:
   a. de a nu produce disconfort;
   b. de a avea suprafața totală construită desfășurată de maxim 50 mp/unitate locativă;
(2) **Servicii de interes general[14] și echipamente publice[15]** specifice zonei rezidențiale, cu condițiile:
   c. Construcții comerciale și de servicii (funcțiuni terțiare):
      - Alimentație publică, cu condiția pentru cele amplasate la parterul locuințelor de a prevedea condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
      - Servicii, cu condiția de a nu avea ateliere poluante;
      - Comerț alimentar și comerț nealimentar;
   d. Învățământ:
      - Învățământ preșcolar (grădinițe), cu condițiile: o suprafață minimă de teren să fie de 22 mp/copil; o distanța maximă de parcurs să fie de 500 m;
      - After-school, cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
   e. Sănătate: cabinete medicale, farmacii, cămin pentru persoane vârstnice cu condiția să nu producă disconfort locuințelor din vecinătate și să nu aibă program prelungit, după orele 22:00;
   f. Creșe:
      - amplasamentul să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșe speciale; o să fie grupate în mai multe zone: zona ocupată de construcții, zona ocupată de spațiile de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon), zona administrativă și zona verde, de parc și alei.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

(1) Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1. și admise cu condiționări la articolul 2;
(2) Locuințe colective, de orice tip;
(3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
(4) Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

[13] Conform Legii nr. 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa 2: **Anexe gospodărești**: Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.
[14] **Servicii de interes general (sau servicii comerciale)**: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
[15] **Servicii și echipamente publice**: serviciile publice care sunt finanțate din buget public (cu precădere), dar și privat, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; sunt serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială – creșe, dispensare, grădinițe, școli, biblioteci de cartier etc.

(5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
(6) Depozitare en-gros;
(7) Depozitări de materiale refolosibile;
(8) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
(9) Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
(10) Stații de betoane;
(11) Autobaze, stații de întreținere auto, service auto, spălătorii auto;
(12) Curățătorii / Spălătorii chimice;
(13) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
(14) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
(15) Realizarea unor false mansarde;
(16) Construcții provizorii altele decât cele pentru organizarea execuției lucrărilor de construire;
(17) Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
(18) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.
(19) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
(20) Activitățile de creștere comercială a animalelor;
(21) Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;
(22) Cimitire;
(23) Cazinouri, săli de jocuri de noroc;
(24) Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
(25) Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci, night-club, etc.);
(26) Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
(27) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
(28) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
(29) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
(30) Se interzice schimbarea destinației unităților de locuit pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

(1) Pentru a fi construibile direct, parcelele trebuie să respecte prevederile reglementate la Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor – subpunctul 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
(2) Noile parcele rezultate în urma dezmembrărilor sau reparcelărilor vor avea suprafața de minimum 200 mp.

(3) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
   a. să aibă front la stradă;
   b. lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m;
   c. adâncimea parcelei să fie de mai mare decât frontul la stradă;
   d. suprafața să fie mai mare sau egală cu 200 mp.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

(1) Amplasarea construcțiilor se va face retras față de aliniament se va respecta o retragere de min. 3,50 metri;
(2) În cazul alipirii la un calcan existent, noua construcție se va amplasa față de aliniament astfel încât să îl acopere, să nu fie vizibil din domeniul public.
(3) Curtea locuinței vizibilă din spațiul public se poate amenaja ca grădină de reprezentare.
(4) Se va respecta alinierea marcată pe planșa 02. Reglementări urbanistice și după cum urmează:

L2_1 locuințe izolate
- față de aliniament:
  - minim 3,50 respectiv min. 5,00 m conform planșei;

L2_2 locuințe cuplate tip 1
- față de aliniament:
  - minim 5,00 m;

L2_3 locuințe cuplate tip 2
- față de aliniament:
  - minim 3,50 m.

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

(1) Clădirile izolate pe lot se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,50 metri;
(2) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,50 m;
(3) În cazul parcelelor de colț se consideră două limite laterale.
(4) Clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,50 metri;
(5) Nu se consideră amplasarea anexelor sau a spațiilor de garare în regulile enunțate la alineatele (1), (2);
(6) Se admit garaje pe limita de proprietate, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea împrejmuirii;
(7) Retragerile, în funcție de tipologia subzonelor vor fi:

L2_1 locuințe izolate
- față de limitele laterale:
  - minim 3,50 m;
  - În cazul parcelelor de colț se consideră două limite laterale.

L2_2 locuințe cuplate tip 1
- față de limita laterală:
  - minim 3,50 m;

- față de limita posterioară:
  - minim 5,00 m;

L2 3 locuințe cuplate tip 2

- față de limita laterală:
  - minim 3,50 m;
- față de limita posterioară:
  - minim 5,00 m;

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) **Locuire individuală:** Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4,00 m**; distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

(2) **Alte funcțiuni:** Vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public sau alte spații, conform HG 525 / 1996. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

(2) Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minimum **4,00 m** lățime;

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

(4) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

(5) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

(6) În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;

(7) Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;

(8) Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă (persoane cu handicap locomotor, vârstnici cu dificultăți de deplasare sau persoane cu cărucioare pentru copii) și care folosesc mijloace specifice.

(9) **Pentru locuințe individuale (unifamiliale)** cu acces și lot propriu se vor asigura:

a. accese carosabile pentru locatari;
b. acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

(10) Se recomandă ca pentru aleile de acces și trotuare să fie utilizate materiale care permit infiltrarea apelor meteorice (pietriș, dale înierbate).

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Se vor respecta prevederile Art. 2.7. ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

(2) Locuire individuală:

a. Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura, în mod obligatoriu, minimum 1 loc de parcare în interiorul lotului. Se recomandă asigurarea a două locuri de parcare: unul pentru locatari și unul pentru vizitatori.

(3) Se vor respecta prevederile Art. 2.7.1. din prezentul Regulament Local de Urbanism;

(4) În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării mijloacelor de deplasare dedicate persoanelor cu mobilitate redusă.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime = P+2E;

(2) Înălțimea maximă[16] admisă = 12,00 m (la cornișă);

(3) Se admit subsoluri sau demisoluri în funcție de condițiile de fundare.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei;

(2) Se recomandă volume și forme arhitecturale cât mai simple și curate, fără a încărca inutil fațadele cu elemente nenecesare;

(3) În cazul în care fațada unei locuințe prezintă două tipuri de finisaje, se recomandă ca acestea să nu fie în același plan al fațadei, iar finisajul mai greu să fie retras cu o distanță între 1 și 5 cm față de finisajul decorativ;

(4) Nu se recomandă crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). prin texturi cu relief pronunțat și culori saturate;

(5) Se recomandă ca intrarea principală a locuinței să fie acoperită cu un element arhitectural cu rol de protecție;

(6) Acoperișul poate fi tip terasă sau tip șarpantă;

(7) Se recomandă învelitoare din tablă plană fălțuită gri antracit sau țiglă ceramică (cu condiția ca toate locuințele din ansamblu să respecte aceeași culoare);

(8) Pentru iluminarea și ventilarea podului se pot realiza mici lucarne dispuse simetric pe o singură latură;

(9) Se recomandă ca sistemele de colectare și scurgere a apei să se realizeze din materiale ale căror culori să nu contrasteze cu restul elementelor construcției sau amplasarea cât mai discretă;

(10) Se recomandă închiderea sageacului la orizontală, și nu la unghiul învelitorii;

(11) Nu se recomandă în cazul învelitorilor folosirea tablei profilate, a tablei ondulate sau cutate, a membranelor bituminoase;

(12) Se interzice folosirea parapeților orizontali la balcoane și terase, din rațiuni de siguranță a copiilor;

(13) Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

(14) Se interzic culorile tari, puternic contrastante (albastru, roz, orange ș.a.).

(15) Arhitectura noilor clădiri:

[16] Înălțimea maximă, considerând scenariul maximal în care un nivel are 3,30 m.

a. va respecta caracterul arhitectural general al străzilor, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
b. se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
    - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
    - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
    - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

(16) Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;

(17) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga localitate, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;

(3) Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

(4) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;

(5) Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;

(6) Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;

(7) Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;

(8) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

(9) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;

(10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natura;

(11) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției;

(12) 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;

(13) 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;

(14) Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din stradă. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din activitatea gospodăriei (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.).

(15) Se pot realiza soluții de captare și refolosire a apelor pluviale;

(16) Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se recomandă o utilizare sub 25% a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.

(17) **Iluminarea exterioară a construcțiilor noi cu gabarit mare:**

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

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

(1) Pentru autorizarea construcțiilor noi se va asigura un procent de minim **20% spații verzi** pe sol natural din suprafața totală a terenului.

(2) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

(3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

(4) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm, dacă e cazul;

(5) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;

(6) În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat, cu atât mai mult în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile

construcției. Aceste materiale pot produce igrasie și degradarea zidurilor care atrag după sine costuri de întreținere ridicate. Grădina va fi întreținută și curățată constant pentru a se evita senzația de lipsă de îngrijire, perceptibilă direct din spațiul străzii.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

(1) Împrejmuirea spre spațiul public va fi semitransparentă, astfel încât să permită perceperea grădinii din față și a fațadei principale orientate către spațiul public;
(2) Înălțimea împrejmuirilor la stradă se recomandă a fi de cca. 1,50 – 1,60 m, dar nu mai mult de 2,00 m, din care maximum 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
(3) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri:
(4) Materiale: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă.
(5) Se recomandă ca scândurile de lemn pentru gard care sunt procurate din comerț să fie ajustate în înălțime pentru a corespunde înălțimii gardurilor vechi (1,50-1,60 m), dispuse la distanță de cca 5- 10 cm, conform specificului localităților din Câmpia Română;
(6) În cazul împrejmuirilor din lemn se recomandă folosirea culorilor neutre, ia în cazul celor de metal, a culorilor sobre;
(7) Nu se recomandă împrejmuiri opace, care să nu permită vizibilitatea în spațiul grădinii, din tablă cutată sau ondulată, ziduri opace din beton, cărămidă sau panouri translucide;
(8) Nu se recomandă garduri din șipci de lemn înalte, dispuse fără spațiu între ele, pentru a forma un paravan opac;
(9) Nu se recomandă pentru împrejmuiri, porți de acces sau alte elemente de mobilare tipologii sau interpretări ale unor modele preluate din alte zone etnografice (de exemplu, garduri și porți maramureșene) sau din alte spații culturale;
(10) Se interzice utilizarea culorilor stridente sau combinațiile de culori puternic contrastante;
(11) Se interzice utilizarea balustrilor, împrejmuiri din inox, materiale plastice sau materiale lucioase sau strălucitoare, precum și orice variantă de acces monumental.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. maxim – Procentul maxim de ocupare a terenului

POT maxim = **40%;**

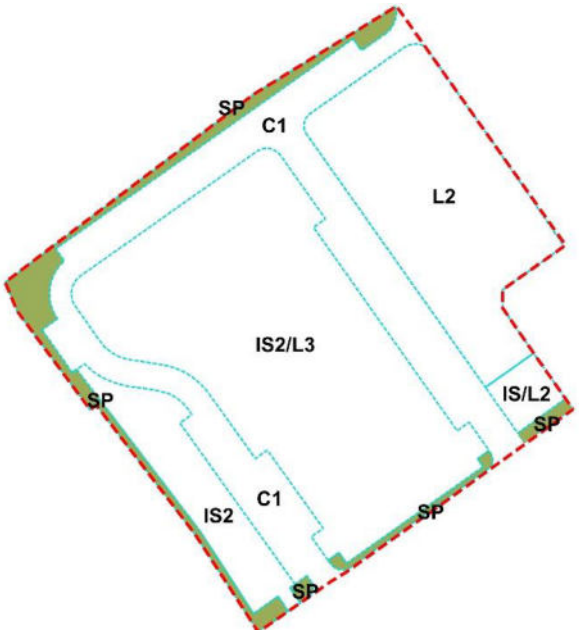
ARTICOLUL 16. C.U.T. maxim – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = **1,2.**

SP – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi cu acces nelimitat sau specializate, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și amenajări de spații verzi de diferite tipuri: Scuaruri, grădini, și fâșiile plantate cu vegetație de aliniament aferente arterelor de circulație urbane sau cu rol de bariere de protecție. **Zona SP** este reglementată pe o suprafață de aproximativ **1263.90 mp (aproximativ 5.46%)** din suprafața totală a PUZ.



SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

(1) Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat constând în:

a. spații plantate- plantații înalte, medii și joase;
b. circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
c. parcuri, grădini și grădini specializate, scuaruri, plantații de aliniament aferente arterelor de circulații, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări punctuale locale, plantații de protecție;
d. sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo (piste/benzi pentru biciclete sau trotinete / skateboard) și piste de alergare;
e. mobilier urban, pergole, fântâni, platforme, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și fitness/gimnastică, spații amenajate pentru animale de companie și alte activități în aer liber compatibile;
f. pepiniere și sere, amenajări pentru grădinărit / grădini comunitare;
g. edicule, componente ale amenajării peisagere;
h. construcții pentru activități culturale- expoziții, pavilioane cu utilizare flexibilă cu diferite tematici, alte construcții și anexe necesare funcționării activităților și alte amenajări complementare.
i. construcții pentru alimentație publică și comerț, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, târg sezonier;
j. zone pentru picnic;
k. adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, instalații de alimentare cu apă potabilă – cișmele;
l. alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.);
m. parcaje pe suprafețe permeabile.

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

(1) Acces auto / circulații carosabile pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
(2) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
(3) Obiecte de producere a energiei regenerabile, cu condiția elaborării în prealabil a unui studiu de specialitate care să justifice oportunitatea amplasamentului ca fiind optim pentru acest tip de investiții, studiu avizat de autoritatea publică locală;
(4) Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile, grădinile și scuarurile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

(1) Orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și 2.
(2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
(3) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
(4) Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat sau modifică proiectul inițial.
(5) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
(6) Se interzice tăierea arborilor fară autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

(1) Se conservă structura cadastrală existentă.
(2) Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un proiect de amenajare peisageră.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

(1) Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

(2) Pentru alei se recomandă materialele naturale și alegerea unor soluții care să permită infiltrarea apei de ploaie (de exemplu: pietriș, dale înierbate).
(3) Se va asigura accesul la zonele verzi cu mijloace alternative de transport.
(4) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile verzi a persoanelor cu mobilitate redusă sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

(1) Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Parcarea automobilelor se va organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje sau în vecinătate.
(2) Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele si reglementarile specifice in vigoare.
(3) În cazul în care nu se pot asigura, în limitele zonei funcționale, locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate în vecinătate.
(4) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Cu excepția instalațiilor și a elementelor de artă urbană, statui (pentru care se admite o înălțime maximă de 10 m), regimul maxim de înălțime este de P, iar înălțimea maximă este de 3,00 m.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Materialele folosite vor fi specifice funcțiunii.
(2) Este interzisă amplasarea excesivă a reclamelor publicitare pe spațiile verzi.
(3) Este recomandată utilizarea sistemelor de fațade și terase / acoperișuri verzi.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
(2) Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
(3) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
(4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Este interzisă scurgerea apei pluviale pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
(5) Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.
(6) Canalizarea se va realiza în sistem separativ.
(7) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
(8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
(9) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

(10) Se interzice plantarea de arbori și arbusti cu rădăcini adânci în zonele rețelelor subterane și se vor respecta distanțele de siguranță.
(11) Este recomandată utilizarea unor sisteme de irigații pentru întreținerea materialului vegetal.
(12) Este recomandată extinderea sistemului de colectare a apelor pluviale în bazine de retenție pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
(13)Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate;
(14)Se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost);
(15)Se interzice plantarea de arbori și arbuști cu rădăcini adânci în zonele rețelelor subterane și se vor respecta distanțele de siguranță;
(16)Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare sau alei, fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
(17)Se interzice amplasarea plantațiilor înalte în vecinătatea rețelelor aeriene existente;
(18)Este recomandată extinderea sistemului de colectare a apelor pluviale în bazine de retenție pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
(19)Este recomandată utilizarea unor sisteme de irigații pentru întreținerea materialului vegetal.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

(1) Se va asigura un procent de minim **90%** spații verzi din suprafața totală a subzonei funcționale.
(2) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.
(3) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.
(4) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
(5) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și alei.
(6) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
(7) Se recomandă din considerente ecologice și economice utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și pedologice, cu excepția zonelor decorative cu caracter special.
(8) **Se vor planta arbori cu rol de protecție față de vecinătăți cu rol în captarea particulelor poluante, ameliorarea calității aerului și refacerea funcțiilor ecologice ale terenului.**
(9) **Plantările vor fi realizate cu prioritate:**
   a. de-a lungul limitelor proprietății, pentru constituirea unor perdele vegetale de protecție;
   b. în vecinătatea surselor potențiale de poluare și a infrastructurii de transport;
   c. în zonele identificate ca având potențial de contaminare / poluare, cu respectarea măsurilor de remediere și a condițiilor de siguranță pentru sistemul radicular.

(10) Arborii cu rol de bariere vegetale de protecție se vor amplasa la o distanță redusă (recomandat minim 1 arbore la 5 metri) pentru a genera un ecran vegetal, cu respectarea unei densități adecvate dezvoltării coroanelor, în funcție de specia aleasă.

(11) Proprietarul/dezvoltatorul are obligația de a asigura întreținerea, udarea, monitorizarea și înlocuirea exemplarelor de arbori care nu se prind sau se usucă, pe o perioadă de minimum 3 ani de la plantare, astfel încât să fie garantată dezvoltarea și menținerea fondului vegetal prevăzut prin documentația actuală.

(12) Alte intervenții importante asupra spațiilor verzi se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

(1) Ca regulă generală împrejmuirile spre incinta ansamblului vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Se recomandă utilizarea unor garduri vii pentru împrejmuirea zonei (în cazul în care este necesară protecția față de anumite obiective) și pentru crearea unei imagini cât mai naturale.

(2) Se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate ce se învecinează cu alte prorietăți aflate în domeniul privat / proprietate privată, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății și siguranță.

(3) Conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

(4) Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

(5) Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite sau sârmă ghimpată.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. maxim – Procentul maxim de ocupare a terenului

POT maxim = 10% construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale

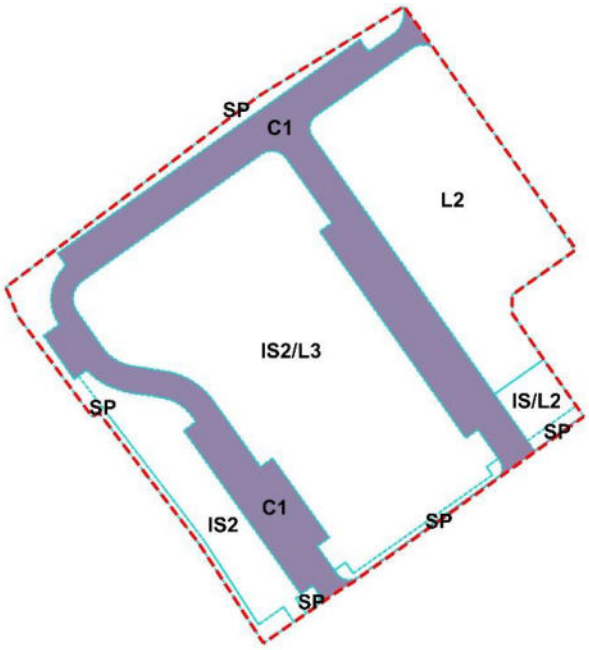
ARTICOLUL 16. C.U.T. maxim – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 0,2 mp ADC/ mp teren.

C1 – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona C1 include ansamblul rețelei de transport rutier din zona interiorul ansamblului definit ca circulații principale pentru accesarea construcțiilor. Zona C1 este reglementată pe o suprafață de aproximativ 4945.30 mp (aproximativ 21.37%) din suprafața totală a PUZ.



SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

(1) Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.;
(2) Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
(3) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
(4) Parcaje colective pentru deservirea zonelor funcționale proxime, atât pentru locuitori, cât și vizitatori;
(5) Piste / benzi velo (pentru biciclete);
(6) Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
(7) Rețele tehnico-edilitare subterane;
(8) Stații de încărcare al autovehiculelor electrice;
(9) Amenajări de tip rastel sau clădire asigurată pentru parcarea bicicletelor;
(10) Copertine pentru acoperirea parcărilor (recomandat acoperiș verde sau dotat cu panouri fotovoltaice)
(11) Alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.);
(12) Lucrări de terasament și sistematizare;
(13) Realizarea de rigole și alte lucrări de protecție împotriva apelor pluviale;
(14) Mobilier urban;
(15) Alte lucrări conform standardelor și normelor specifice;
(16) Amplasarea semnalizărilor și marcajelor rutiere.

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

(1) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
a. să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
b. să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);

(2) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv;

(3) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului;

(4) Se admit reparatii/modernizari ale retelelor edilitare supraterane numai in masura in care nu afecteaza calendarul de mutare a acestor retele in subteran;

(5) Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

(6) Panouri pentru semnalizarea rutieră cu condiția să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);

(7) Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin legislația în vigoare.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

(1) În localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

(2) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;

(3) Pe drumurile publice sunt interzise:

c. competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;

d. comerțul ambulant

(4) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

a. Lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;

b. Modernizarea intersecțiilor;

(5) În zona destinată circulației rutiere, pe terenurile rezervate pentru modernizarea unor străzi sau reallizarea străzilor propuse / modernizarea intersecțiilor / realizarea spațiilor de parcare- se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

(6) Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației.

(7) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a infrastructurii;

(8) Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

(9) Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidentare;

(10) Se interzice staționarea autovehiculelor (aceasta se va realiza în zonele special amenajate) pe partea carosabilă sau pe trotuare.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Se vor respecta pofilele stradale reglementate prin prezentul P.U.Z. în planșa 02. Reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. Amplasarea clădrilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcel

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

(1) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(2) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

(3) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

(2) Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele si reglementarile specifice in vigoare.

(3) În cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

(4) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

(5) Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(1) Se recomandă executarea mobilierului exterior din materiale naturale, respectând cât mai mult specificul local. Acestea vor fi realizate cu volume și forme simple și vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori.

(2) Nu se vor utiliza materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă;

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

(1) Este necesar să se asigure:
   a. Iluminatul public;
   b. Colectarea apelor pluviale cu rigole.

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

(3) De regulă lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau 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.

(4) Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces;

(5) Corpurile de iluminat vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, cu volume simple, fără ornamente excesive sau elemente care imită stilurile istorice, în special cele provenite din alte culturi;

(6) Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va evita amplasarea antenelor TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea17;

(8) Lucrările edilitare subterane se amplasează 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[18].

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

(1) Se recomandă ca străzile principale să fie amenajate cu vegetație de aliniament.

(2) Toate zonele de parcaje propuse vor fi prevăzute cu **spațiu plantat de tip perdea de protecție cu arbori de talie înaltă** între arealul destinat parcajelor și cel destinat circulațiilor pietonale sau funcțiunilor de tip locuire și complementare acestora;

(3) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

(4) Va fi plantat câte unui copac la fiecare 2 locuri de parcare amenajate la nivelul solului, respectiv plantarea obligatorie a câte unui copac la fiecare 4 locuri de parcare la nivelul solului, atunci când 2 locuri de parcare sunt față în față cu alte 2 locuri de parcare.

(5) Pentru amenajarea peisageră sunt recomandate speciile autohtone; nu se vor folosi plante exotice sau conifere.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

[17] Conform Regulamentului general de Urbanism – parte integrantă din HGR nr. 525/1996, Art. 28, alin. 7;
[18] Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 48, alin. 1;

(2) Împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție;

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. maxim – Procentul maxim de ocupare a terenului

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 16. C.U.T. maxim – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,
Urb. Vlad – Andrei Nour
Urb. Peis. Iulia – Nicoleta Sabău
Urb. Peis. Tudor Popa

Șef proiect,
Arh. Andrei Nistor

