

## **REGULAMENT AFERENT PUZ**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului. Cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor obținute.

Prevederile regulamentului locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

### **CAPITOLUL 1. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE**

#### **1.1 PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE**

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local:

Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, conform PUZ;

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite;

Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere (pot fi necesare defrișări, terasamente, fără a afecta major cadrul natural);

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ - ului;

Se va avea în vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune etc.);

Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;

Asigurarea condițiilor de echipare tehnico - edilitară, a acceselor carosabile etc.

Realizarea unor studii geotecnice pentru zonele cu alunecări de teren;

Respectarea zonei cu interdicție de construire;

Amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi;

Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism pentru unul sau mai multe obiective prevăzute, primăria orașului are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

### **1.2. ASPECTE COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL – URBANISTICĂ A ZONEI**

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru subzona centrelor în curs de constituire, subzona mixtă, zona locuințe individuale și colective mici cu maxi. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, subzona spațiilor verzi – culoare de protecție a infrastructurii tehnice.

Respectarea aliniamentelor și perdelelor de protecție impuse.

### **1.3.RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât de alcatuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor etc.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și de normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și exploatarea lor să se facă cu un efort cât mai mic.

Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zonă trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus (vezi planșa U03).

Lucrările pentru modernizarea strazii Fagurului se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico - edilitare subterane.

Execuția drumurilor de incintă se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

#### **1.4.AMENAJAREA ȘI INTREȚINEREA SPAȚIULUI PUBLIC ȘI MOBILIERULUI URBAN**

Amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate și a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 și 453/2001.

#### **CAPITOLUL 2. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE**

Pentru identificarea cu ușurință a prescripțiilor și recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune împărțirea teritoriului studiat în zone ale căror limite sunt materializate pe cât posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominantă
- elementele cadrului natural și artificial
- categoria de importanță și traficul de pe străzile adiacente
- limitările impuse de prezența liniilor de înaltă tensiune

Au rezultat un număr de 6 zone (indicate în planșa U03) cu suprafețe variabile și pentru care s-au stabilit prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă).

**2.1. M3 - SUBZONA MIXTA SITUATĂ IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+ 2 NIVELURI+ MANSARDA SAU P+2-3NIVELURI.(INCLUSIV LOCUINȚE COLECTIVE)**

**DATE DE RECUNOAȘTERE**

Este zona care ocupa cea mai mare parte a terenului. Este evidențiată în planșa U03.

**SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale, case de vacanță  
amplasate izolat sau cuplat regim  
maxim de înălțime P+2E+M, P+3E

POT=40%  
CUT=0,8 pentru P+1E  
CUT=1,2 pentru P+2E  
CUT=1,6 pentru P+3E

- Locuințe colective, pensiuni  
regim maxim de înălțime P+2E+M, P+3E

POT=35%,  
CUT=0,7 pentru P+1E  
CUT=1,05 pentru P+2E  
CUT=1,4 pentru P+3E

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit spații comerciale și servicii profesionale cu condiția ca amplasarea lor să fie fundamentată prin PUD și să nu genereze transporturi grele;

- Alte funcțiuni decât locuințe inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici regim maxim de înălțime la cornișă 10,0 m

POT=60%

- Supermarket-uri în construcții individuale (A.c. max. 1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol

regim maxim de înălțime la cornișă 10,0 m

POT 50%

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en - gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- garaje de autobuze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se va respecta parcelarea propusă în PUZ.

Locuințele colective cu regim mic de înălțime(P+2+M) se pot autoriza pe loturi de minim 1500 mp.

Se admit subparcelări de minim 350 mp.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se respectă aliniamentul propus la stradă. A se studia planșele desenate anexate.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fațadele fără goluri
- la 1,9m pentru fațadele cu goluri
- se va evidenția la faza DTAC modul de realizare a accesului mașinii de pompieri

## **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se vor respecta condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

## **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minim 6 m sau prin intermediul unei alei de acces în proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o lățime minimă de 3.5m pe o distanță maximă de 30m, sau lățime minimă de 5 m pentru distanțe mai mari de 30m, dar care să nu depășească 50m.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

## **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință sau apartament în locuință colectivă.

### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

Regimul de înălțime va fi de max. P+2E+M, P+2E -3E pentru locuințe și H max la cornișă 10,0 m pentru alte funcțiuni decât locuințe (minimarket-uri în construcții specializate, supermarket-uri în construcții individuale, birouri etc).

### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară.

Se pretind de asemenea împrejurimi estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale.

Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea autorităților competente, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată.

### **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețele edilitare ale localității în momentul în care acestea vor fi realizate. Până atunci la autorizație se va prezenta soluția de alimentare cu apă și canalizare, urmând ca S.G.A. și Compania Apa să decidă asupra soluției ce se va adopta.

Din momentul realizării canalizării centralizate, racordarea la aceasta va deveni obligatorie.

### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Construcțiile amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu perdele de protecție sau spații destinate plantațiilor decorative - în funcție de caz.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 2,00 metri.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

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.

### **ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

#### **Construcții P+2E+M, P+2E -3E**

locuințe individuale, case de vacanță: **POT maxim = 40%**

locuințe colective, pensiuni: **POT maxim = 35%**

Alte funcțiuni decât locuințe inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, mica producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici: **POT maxim = 60%**

Supermarket-uri în construcții individuale,



(A.c. max. 1000mp) cu asigurarea  
parcajelor la sol:

**POT maxim 50%**

locuințe individuale, case de vacanță:

**P+1E**

**CUT maxim = 0,8**

**P+2E**

**CUT maxim = 1,20**

**P+3E**

**CUT maxim = 1,60**

locuințe colective, pensiuni:

**P+1E**

**CUT maxim = 0,70**

**P+2E**

**CUT maxim = 1,05**

**P+3E**

**CUT maxim = 1,40**

Alte funcțiuni decât locuințe (birouri etc) inclusiv minimarket-uri în construcții specializate: mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici (H max cornișă 10,0 m):

**CUT maxim = 2,2**

**CUT volumetric max. 5,5**

Supermarket-uri în construcții individuale, (A.c. max.1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol (H maxim cornișă 10,0 m)

**CUT volumetric max. 5**

## **2.2. M1 - ZONA CENTRALA PENTRU DOTARI**

### **DATE DE RECUNOAȘTERE**

Este evidențiată în planșa U03 și este parțial strabătută de culoarul de protecție LEA.

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

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Dotări de învățământ: grădinițe, școli etc.

Dotări medicale: policlinici, spitale etc.

regim maxim de înălțime la cornișă 10,0 m

POT 60%

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit dotări pentru servicii profesionale: birouri, sedii de firmă etc. Modul lor de amplasare se va stabili prin PUD.

regim maxim de înălțime la cornișă 10,0 m

POT 60%

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en - gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- garaje de autobuze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

## **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se va respecta parcelarea propusă în PUZ.

Se admit subparcelări de minim 350 mp.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se respectă aliniamentul propus la stradă. A se studia planșele desenate anexate.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fațadele fără goluri
- la 1,9m pentru fațadele cu goluri
- se va evidenția la faza DTAC modul de realizare a accesului mașinii de pompieri
- 

#### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Se vor respecta condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACESE**

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minim 6 m.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

#### **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință sau apartament în locuință colectivă.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

Regimul de înălțime va fi de max. 10,0 m la cornișă.

### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară.

Se pretind de asemenea împrejurimi estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale.

Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea autorităților competente, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată;

### **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețele edilitare ale localității în momentul în care acestea vor fi realizate. Până atunci la autorizație se va prezenta soluția de alimentare cu apă și canalizare, urmând ca S.G.A. și Compania Apa să decidă asupra soluției ce se va adopta.

Din momentul realizării canalizării centralizate, racordarea la aceasta va deveni obligatorie.

### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Construcțiile amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu perdele de protecție sau spații destinate plantațiilor decorative - în funcție de caz.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 2,00 metri.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Unele dotari retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard și pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

#### **ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

POT maxim = 60%

CUT volumetric max. 5,5

### **2.3. MA - ZONA PENTRU DOTĂRI SPORTIVE SI DE AGREMENT**

#### **DATE DE RECUNOAȘTERE**

Este evidențiată în planșa U03.

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

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Dotări sportive si de agrement: sali de sport, terenuri de sport, centre de antrenament etc.

regim maxim de înălțime la cornișă 10,0 m

POT 60%

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en - gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- garaje de autobuze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se va respecta parcelarea propusă în PUZ.

Se admit subparcelări de minim 350 mp.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se respectă aliniamentul propus la stradă. A se studia planșele desenate anexate.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fațadele fără goluri
- la 1,9m pentru fațadele cu goluri
- se va evidenția la faza DTAC modul de realizare a accesului mașinii de pompieri

#### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Se vor respecta condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACESE**

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minim 6 m.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

#### **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință sau apartament în locuință colectivă.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

Regimul de înălțime va fi de max. 10,0 m la cornișă.

### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară.

Se pretind de asemenea împrejurimi estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale.

Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea autorităților competente, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată;

### **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețele edilitare ale localității în momentul în care acestea vor fi realizate. Până atunci la autorizație se va prezenta soluția de alimentare cu apă și canalizare, urmând ca S.G.A. și Compania Apa să decidă asupra soluției ce se va adopta.

Din momentul realizării canalizării centralizate, racordarea la aceasta va deveni obligatorie.

### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Construcțiile amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu perdele de protecție sau spații destinate plantațiilor decorative - în funcție de caz.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.



#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 2,00 metri.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Unele dotari retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard și pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

#### **ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

POT maxim = 60%

CUT volumetric max. 5,5

#### **2.4. ZCA - ZONA CURSURI DE APĂ**

##### **DATE DE RECUNOAȘTERE**

Aceste zone sunt canalele de irigații existente pe teren, precum și Pârâul Ghimbășel.

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

??????

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

??????

##### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

??????

#### **2.5. V3 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU AGREMENT**

##### **DATE DE RECUNOAȘTERE**

Este o zonă restrânsă aflată în partea de nord a terenului pe malul unui canal de irigații.

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Spații plantate

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Mobilier urban, sculpturi urbane etc.

**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;  
Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;  
Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor pe spațiile plantate;  
Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

**2.4. V5 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI - CULOARE DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE**

**DATE DE RECUNOAȘTERE**

Aceste zone sunt situate de-a lungul unor drumuri sau a unor canale de irigații precum și de-a lungul infrastructurii electrice.

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Spații plantate.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Mobilier urban.

Se vor studia prin PUD dotări sportive și de agrement.

**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;  
Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor pe spațiile plantate;  
Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

### **CAPITOLUL 3. BAZA LEGALA**

Constituția României

Codul civil

Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară

Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic

Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare

Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă

Legea apelor nr. 107/1996

Legea locuinței nr. 114/1996

Regulamentul Local de Urbanism respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525 1996 actualizat, precum si prevederile Planului Urbanistic General Brasov.

Întocmit,  
Arh. Liviu Zaharia