

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M, DOTĂRI
COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE PARCAJE
EXTERIOARE”**

NC 118831, COMUNA SÂNPETRU, JUDEȚUL BRAȘOV

VERSIUNE PRELIMINARA

AUGUST 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

INIȚIATOR	PEȘTIȘOR NICULINA
	TAMAZLĂCARIU SUSANA
BENEFICIAR	GAL METROPOLITAN CONSTRUCT SRL
PROIECTANT	URBANIZAREA SRIANTELOR
COORDONATOR	URB. MIHAILESCU LA
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	AUGUST 2022



Cuprins

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

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

1.3. RLU aferent PUZ „Elaborare P.U.Z - Construire locuințe colective în regim de înălțime P+2E+M, dotări complementare și amenajare parcaje exterioare”, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Comunei Sânpetru.

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

2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General** al Comunei Sânpetru;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013

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

- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra activității de urbanism.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Construire locuințe colective în regim de înălțime P+2E+M, dotări complementare și amenajare parcaje exterioare” pe terenul având, NC/CF 118831, în suprafață de 30.113 mp, situat în extravilanul Comunei Sânpetru, Județul Brașov.

3.2. CU nr. 234/14.04.2022 s-a emis inițial pentru întreaga suprafață a fostului imobil NC 111795 în suprafață de 32.154 mp, iar ulterior acesta a fost dezmembrat în două imobile, respectiv (i) NC 118831 în suprafață de 30.113 mp propus pentru introducere în intravilan în vederea realizării investiției („Imobilul PUZ”) și (ii) NC 118832 în suprafață de 2.041 mp care va rămâne în extravilan întrucât este afectat de culoarul de trecere al LEA 400kV.

3.3. Ulterior realizării dezmembrării cadastrale, s-a emis noul CU nr. 476/09.08.2022 și care se aplică exclusiv asupra imobilului NC 118831 (30.113 mp) pe care se va realiza investiția..

3.4. *Zona studiată* reprezentată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente. Aceasta nu reprezintă intervenții sau modificări urbanistice asupra imobilelor din interiorul său, indiferent de forma lor de proprietate.

3.5. *Zona reglementată*, echivalent cu *Imobilul PUZ* și delimitată în partea desenată reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (NC 118831, S = 30.113 mp). Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996.

3.6. Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numărul cadastral 118831 în suprafață de 30.113 mp.

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

3.8. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată prevederile au caracter prospectiv și nu fac obiectul autorizării directe. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Imobilul PUZ este afectat în partea centrală pe direcția sud-est – nord-vest de o rețea electrică LEA 110kV care impune un culoar de trecere de 37 m.

5.5. Imobilul NC 118832 este afectat de culoarul de trecere al LEA 400kV, drept pentru care acesta este propus a rămâne în extravilan.

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Accesurile principale se vor realiza din circulațiile publice din partea de nord-est și sud-vest, respectiv din DE 480/5 și DE 482/2/Str. Sfântul Andrei printr-o arteră nouă de circulație care va face legătura între cele două drumuri publice menționate.

7.2. Se permit accesuri din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept.

7.3. Investiția se va putea realiza cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una dintre proprietățile învecinate.

7.4. Se va asigura câte un acces al autospecialelor de intervenție în partea de nord-est și sud-vest a proprietății.

7.5. Nu se propune modernizarea drumurilor publice care intră în culoarele de protecție ale LEA 400kV.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

8.3. Dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea construcțiilor și instalațiilor și realizarea lucrărilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ,

acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective, respectiv limita edificabilului poate fi extinsă pentru a le acoperi, fără aprobarea în prealabil a unei noi documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.

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

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

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

9.1. Reglementările PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului NC 118831 în care s-a dezmembrat fostul imobil NC 111795, cu rest de proprietate în NC 118832.

9.2. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (comasări, dezmembrări, alipiri, dezlipiri, etc.) cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

9.3. În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificare a imobilului PUZ se admit ușoare actualizări cadastrale și de suprafețe întrucât acestea nu sunt de natură să modifice substanțial propunerile prezentei documentații.

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

10.1. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*.

10.2. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului. Se admite reamplasarea, strămutarea sau reorganizarea spațiilor verzi în incintă cu condiția respectării procentului de spațiu verde necesar stabilit conform prezentului RLU.

10.3. Spațiile verzi private amenajate în incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;

- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.
- 10.4. Împrejmirile se pot realiza din beton, zidărie, metal, o combinație a acestora sau alte materiale. Acestea se pot realiza parțial sau total.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

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

11.2. Zonificarea funcțională este evidențiată în *Planșa 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

11.3. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitatea de a fi circumscrise aceluiași reguli.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare

12.1. Pentru imobilul NC 118832 în suprafață de 2.041 mp nu se propun reglementări urbanistice întrucât este afectat de culoarul de trecere al LEA 400kV și se menține în extravilan.

12.2. Pentru zona reglementată prin PUZ (imobilul NC 118831 în suprafață de 30.113 mp) se stabilesc funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, astfel:

Art. 1. Funcțiune dominantă

- **LC – Locuire colectivă**

Art. 2. Funcțiuni complementare permise

- **C – Căi de comunicație**
- **IS – Instituții și servicii**
- **SP – Spații plantate, agrement, sport**
- **TE – Echipare tehnico-edilitară**
- **GC – Gospodărie comunală**

Art. 3. Utilizări permise

- locuințe colective;
- locuințe semicolective;
- locuințe colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuințe sociale;
- spații de cazare în regim hotelier;

- comerț și prestări servicii;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor colective: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje în subteran sau în construcții speciale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi.
- alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- proiecție video în spații închise și deschise;
- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism, showroom;
- accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- spații tehnice și spații administrative;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bransamente la utilitățile existente și viitoare;
- organizare de șantier;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- servicii sociale, colective și personale;
- construcții și amenajări aferente echipării edilitare;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- împrejmuirea terenului;
- amplasare panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice cu caracter intraurban;
- spații și galerii comerciale;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități comerciale, de prestări servicii specializate și practică profesională, birouri și altele asemenea;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parter pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, creșe, after-school, frizerii, studiouri foto-video, case de schimb valutar, etc.
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de apartamente, eventual cu locuința administratorului/portarului;

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine/firme luminate noaptea;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția de a se asigura accesurile necesare;
- se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament;
- se admite creșterea regimului maxim de înălțime („**Rh max.**”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („**H max.**”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („**POT max.**”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („**CUT max.**”).

Art. 5. Utilizări interzise

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- investițiile se vor realiza pe imobilul NC 118831 în suprafață totală de 30.113 mp, având o suprafață cu declivități reduse și o formă neregulată și alungită pe direcția sud-est – nord-vest;
- la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se admite ca imobilul PUZ să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.), acest lucru neafectând prevederile PUZ întrucât acestea se aplică la nivel spațial asupra zonei reglementate;
- conformarea volumetrică se realizează prin respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, precum și a înălțimii maxime stabilite;
- POT, CUT și înălțimea construcțiilor constrâng realizarea investiției; fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament; nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să fie respectate simultan;
- constrângerea dată de indicatorii urbanistici împreună cu înălțimea maximă a construcțiilor este una rezultantă prin restricționarea simultană și cumulată a valorilor maxime admise.

Art. 7. Parcelarea

- suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 30.113 mp (parte din fostul NC 111795 rezultat după dezmembrare), iar investițiile se vor realiza exclusiv pe imobilul NC 118831 în suprafață de 30.113 mp, restul de suprafață de 2.041 mp rezultat după dezmembrare reprezentând imobilul NC 118832 rămânând în extravilan;
- la fazele ulterioare aprobării PUZ se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.) care nu vor afecta prevederile PUZ întrucât acestea se aplică la nivel spațial asupra zonei reglementate;

- indiferent de suprafețele loturilor rezultate ulterior, PUZ se aplică pe fiecare lot rezultat în parte, respectând prevederile prezentului RLU.

Art. 8. Regimul juridic

- imobilul PUZ este în proprietate privată și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietate privată în domeniu public pe zonele afectate de culoarele necesare în vederea realizării căilor de comunicație rutiere și pietonale;
- beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal);
- calea de acces din incintă care face legătura pe direcția nord-vest – sud-est va fi realizată la nivel de asfalt pe cheltuiala beneficiarului, iar ulterior va fi cedată administrației publice locale;
- nu se propun alte obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform *Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local* și *Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în afara celor menționate anterior;
- prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numărul cadastral 118831 (parte din fostul NC 111795 rezultat după dezmembrare);
- PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile;
- pentru restul imobilelor aflate în zona studiată prevederile au caracter prospectiv și nu fac obiectul autorizării directe. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

Art. 9. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - spații verzi, amenajări peisajere, iluminat stradal și obiective de utilizare publică;
 - circulații rutiere și pietonale;
 - parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

Art. 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;

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

Art. 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- construirea și extinderea clădirilor rezidențiale se permit în limita edificabilului;
- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc;
- la faza de documentație tehnică, în funcție de distanța dintre locuințe, se va analiza dacă investiția necesită un studiu de însorire pentru a stabili dacă se încadrează în categoria activităților cu risc asupra sănătății populației prin afectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament, conform *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*.

Art. 12. Circulații și accesuri

- terenul este construibil numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;
- calea de acces din incintă care face legătura pe direcția nord-vest – sud-est va fi realizată la nivel de asfalt pe cheltuiala beneficiarului, iar ulterior va fi cedată administrației publice locale;
- nu se va propune modernizarea drumurilor publice care intră în culoarele de protecție ale LEA 400kV;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare, fără a fi necesară întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- se permite realizarea accesurilor principale din circulațiile publice aflate pe domeniul public;
- se admit accesuri secundare pentru locuitori, clienți, angajați și aprovizionare din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept;
- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță;

- accesul autovehiculelor va fi restricționat pentru autovehicule peste 3,5 tone pe perioada de exploatare, cu excepția autospeciălelor de aprovizionare și intervenție în caz de urgență.

Art. 13. Parcaje

- amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectând prevederile *HCL nr. 75/2021* adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică și raportat la suprafața finală construcțiilor în conformitate cu tema de proiectare a beneficiarului;
- acestea se vor organiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute;
- parcare autovehiculelor se poate asigura parțial în incinta PUZ și parțial pe domeniul public, cu respectarea Art. 33 din RGU;
- parcajele ilustrate în *Planșa 3 - „Concept propus – Mobilare exemplificativă”* nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată; pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta, cumulativ, indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ;
- dacă vor exista dezmembrări ulterioare, se admite ca numărul locurilor de parcare să se compenseze pe întreaga suprafață din care s-a făcut dezmembrarea.

Art. 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși la cornișă 14 m (15 m în cazul imobilelor cu parter comercial/de servicii), iar regimul de înălțime maxim va fi de P+2E+M sau un regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă;
- înălțimea maximă a totemurilor/pilonilor publicitari/unipolurilor se va stabili la faza următoare de proiectare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită cu administratorii acestora;
- zonele de siguranță și de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare pot fi reduse în condițiile agreeate cu administratorul rețelelor respective, iar limitele edificabilului se pot mări în consecință fără necesitatea întocmirii și aprobării în prealabil a unei documentații de urbanism.

Art. 15. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza următoare de proiectare și va fi subordonat programului pentru locuire și funcțiuni complementare, ținând seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate;
- arhitectura clădirilor va trebui să respecte relația între funcțiune și formă.

Art. 16. Condiții de echipare edilitară

- dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea construcțiilor și instalațiilor și realizarea lucrărilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea

din urmă se pot deroga de la prevederile respective, respectiv limita edificabilului poate fi extinsă pentru a le acoperi, fără aprobarea în prealabil a unei noi documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată;
- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

Art. 17. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de spațiu verde proprietate privată amenajat în incintă este de 35%, din care 5% îl vor reprezenta spații verzi publice care se vor amenaja în zona culoarului de protecție LEA 110kV sau în alte zone stabilite la fazele de proiectare ulterioare;
- spațiile verzi amenajate în incintă au regim de proprietate privată și nu vor fi asimilate prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*;
- acestea se pot transforma în alte tipuri de spații (pietonale, carosabile, construibile, etc.) fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism, cu condiția menținerii procentului minim de spații verzi proprietate privată amenajate în incintă;
- schimbarea regimului de proprietate al zonelor verzi se va face numai cu acordul proprietarului terenului și în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - în jurul zonelor de parcare;
 - în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul binecunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

Art. 18. Împrejmuiri

- împrejmuirile vor avea o înălțime maximă de 3 m cu gard care poate fi realizat din beton, zidărie, metalic, o combinație a acestora sau va fi lăsat neîmprejmuit.

Art. 19. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 30%;
- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și accesuri, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare și echipamentele publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul POT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

Art. 20. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 1,20;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul CUT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

V. Unități teritoriale de referință

12.3. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („UTR”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

12.4. În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor anterioare.

Întocmit
urb. Mihai Necula



VI. Anexă

Definirea unor termeni

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

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

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

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

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

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

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

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

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

• **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

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

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

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

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

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