

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar

MUNICIPIUL CÂMPINA

Adresa

Jud. Prahova, Municipiul Câmpina

Proiectant General

S.C. BTFARCH RO COMPANY S.R.L.

Nr. contract 35551/21.08.2023

Proiectant de Specialitate

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

PUZ - CENTURA DE EST A MUNICIPIULUI CÂMPINA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea Lucrării

Întocmire documentație de urbanism –
P.U.Z. Centura de Est a Municipiului Câmpina

Proiectant General

S.C. BTFARCH RO COMPANY S.R.L.

Șef de Proiect

URB. ANA CODĂU

Proiectant de Specialitate

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Întocmit

URB. ANA CODĂU

URB. DENISA – SORINA LUNGU

URB. MARIA – ANDREEA POPA

Data elaborării

Septembrie 2024



ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR

(1) Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone funcționale:

Locuire

L2 Subzona locuințelor individuale regim continuu sau discontinuu cu regim de înălțime max. P+2

Zone mixte

IS2/ID Subzona activităților compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă

Zonă spații verzi

SP2 Zona spațiilor verzi pentru agrement și sport

SP3 Subzona pădurilor și plantațiilor forestiere în extravilan

SP4 Zonă verde de protecție

Zonă căilor de comunicație

C1 Subzona căilor de comunicație rutieră

C2 Subzona căilor de comunicație feroviară

Zonă gospodării comunale

GC Zonă gospodărire comunală

Zonă echipare edilitară

TE Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Zonă extravilan

EX3 Zone rezervate pentru activități forestiere din extravilan

EX4 Zone rezervate pentru activități forestiere aflate în proximitatea cursurilor de apă

EX5 Zona spațiilor verzi de-a lungul cursurilor de apă

**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR
FUNCȚIONALE**

L2 – subzona locuințelor individuale regim continuu sau discontinuu cu regim de înălțime max. P+2.

1 – Utilizări admise

(1) În zona L2 sunt admise:

- Locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime maxim P+2 și anexe gospodărești aferente acestora
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc)
- Scuaruri publice
- Împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje
- Spații verzi amenajate

2 – Utilizări admise cu condiționări

(1) Servicii aferente funcțiunii de locuire de tip comercial, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:

- Suprafața ocupată de acestea să nu depășească 150 mp ADC,
- Pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere,
- Să nu genereze transporturi grele,
- Activitatea să nu atragă mai mult de 5 autoturisme,
- Activitățile să nu fie poluante,
- Să nu aibă program prelungit peste orele 22,
- Să nu se utilizeze suprafețele libere ale parcelelor pentru depozitări și producție,

Pe parcelele aflate în această zonă funcțională nu vor fi admise alte funcțiuni.

Orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

3 – Utilizări interzise

- (1)** Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 17 și 18.
- (2)** Sunt interzise funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri și au program prelungit după orele 22 sau sunt factori poluatori.
- (3)** Sunt interzise orice 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.
- (4)** Creșterea animalelor.
- (5)** Activități en-gros sau mic-gros.
- (6)** Depozitări de materiale refofosibile.

- (7) Platforme de precolectare a deșeurilor.
- (8) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- (9) Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul din circulații publice.
- (10) Stații de betoane.
- (11) Autobaze.
- (12) Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini.
- (13) Curățătorii chimice.
- (14) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (15) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- (16) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200mp, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

Această reglementare are caracter definitiv.

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) *se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 200 mp și 12,00m front la strada în cazul regimul de construire discontinuu și 150 mp și 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înșiruite);*

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;
- (2) retragerea față de aliniament este de minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- (3) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- (4) în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată,

- construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

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 pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

În cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;

Pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.

Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

În tesut existent, în cazul în care clădirea nu are pe fatada dispusă dinspre limita vecină ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane și numai dacă clădirea de pe parcela alăturată nu are ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane spre limita de proprietate, distanța față de limita laterală se poate reduce la 0,90 m, astfel încât să se asigure colectarea apelor pluviale pe parcelă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camera locuibile.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzite.
- (2) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) 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 ;
- (3) pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;

- (4) pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60m² arie desfășurată.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+ 2 (10,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (2) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri).
- (3) În zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- (2) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (3) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- (4) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- (2) se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate;
- (3) la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (4) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua decanalizare;
- (5) toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

ÎMPREJMUIRI

- (1) împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- (2) gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 50%.

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 1,5.

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate.

IS2 / ID Subzona activităților compuse predominant din servicii și industrie nepoluantă

1 – Utilizări admise

(1) În zona IS2 / ID sunt admise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,
- expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule;
- parc industrial;
- parc logistic;
- hale;
- parc fotovoltaic;

2 – Utilizări admise cu condiționări

- Suprafața ocupată de acestea să nu depășească 1000 mp ADC,
- Sunt admise depozitări de materiale re folosibile cu condiția dublării incintei cu gard viu de cel puțin 2 m, iar nivelul de zgomot generat să se încadreze în limitele permise; canalizarea menajeră și apele industriale vor fi evacuate prin intermediul unor stații de pre-epurare proprii iar pe traseul evacuării apelor pluviale se vor prevedea separatoare de grăsimi.

Pe parcelele aflate în această zonă funcțională nu vor fi admise alte funcțiuni.

Orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

3 – Utilizări interzise

(1) În zona IS2 / ID sunt interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

Această reglementare are caracter definitiv.

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În subzonele **IS2 / ID**, frontul minim la stradă de **15.00 m** și o suprafață minimă de **500.00 mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6–10.00 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente, dar nu mai puțin de **6,00 m** față de axul drumului;
- (2) la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **6,00 metri**.
- (3) în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5,00 metri**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- (2) În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 m**;
- (3) În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00 m**;
- (4) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **IS / ID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- (5) Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 m** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1.90 m** de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00 m**;
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) conform P.U.Z sau P.U.D, după caz;
- (2) se va asigura accesul dintr-o cale publică sau privată sau va beneficia de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.
- (3) pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m;
- (4) se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- (5) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) conform P.U.Z sau P.U.D, după caz;
- (2) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (3) pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60m² arie desfășurată.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea unităților de servicii, productive și depozitare nu va depăși înălțimea ($H_{coamă} = 15$ m), iar componentele tehnologice ale instalațiilor (antene, cosuri etc) pot merge până la 40 m. Depășirea înălțimilor reglementate se poate realiza doar în cazul instalațiilor complementare specifice.
- (2) în zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic
- (3) În intersecții se admite un nivel suplimentar.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (2) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (3) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care

administrează resursele de apă;

- (3) se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (4) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- (5) se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- (6) toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- (1) spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (3) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (4) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ÎMPREJMUIRI

- (1) se vor separa spre stradă terenurile echipamentelor publice cu garduri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri; Gardurile de pe limitele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri;

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 60%.

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 2,5.

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate.



SP2 – Zona spațiilor verzi pentru agrement si sport

1 – Utilizări admise

(1) În zona SP2 sunt admise:

- construcții pentru agrement;
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe
- necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate;
- construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- construcții și instalații aferente activităților sport-agrement.

2 – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- (2) Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3 – Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 27 și 28.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.
- (4) Este interzisă diminuarea suprafețelor spațiilor verzi pentru agrement si sport, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de agrement si sport.

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice

și proiectelor de specialitate legal aprobate, este interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.
- (2) înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.
- (3) Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform ART.10 (3) din prezentul regulament, Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament, se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
- (3) Din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (4) Se va avea în vedere prevederile Codului silvic.

ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform ART.10 (23) din prezentul regulament, Reguli cu privire la Împrejmuiri.
- (2) Conform PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.
- (3) Împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, art. 9). Această reglementare este definitivă.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0,2 , calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

SP3 – Păduri si plantații forestiere in intravilan

1 – Utilizări admise

(1) În zona SP3 sunt admise:

- Amenajări pentru trasee pietonale, deplasări velo
- Amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă;
- Lucrări Edilitare pentru introducerea iluminatului public pentru traseele stabilite.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice.

2 – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise;
- (2) **Elemente aferente infrastructurii edilitare** - lucrări pentru introducerea iluminatului public, a apei potabile prin puncte de distribuție a apei potabile – cișmele, cu condiția să deservească exclusive spațiul amenajat, iar **amplasarea lor să fie făcută subteran pentru a avea un impact vizual minimal.**
- (1) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (2) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – republicare și OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 114/2007 privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

3 – Utilizări interzise

- (1) nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- (2) este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;
- (3) se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- (4) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (5) Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.
- (2) lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va

respecta normele în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect

- (1) Conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor specifice generatoare ale zonelor de protecție.
- (2) În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;
- (2) se va adecva arhitectura clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- (3) conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- (4) Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (2) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- (3) din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (4) se va avea în vedere prevederile Codului silvic.

ÎMPREJMUIRI

- (1) împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un

soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT max. = - (conform normelor specifice în vigoare)

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT max. = - (conform normelor specifice în vigoare)

SP4 – Zonă verde de protecție

Zona cuprinde:

- spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc;
- spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.
- spații verzi cu rol de protecție sanitară față de zone ce desfășoară activități productive poluante și nepoluante, logistice, etc;
- zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare;

1 – Utilizări admise

(1) În zona SP4 sunt admise:

- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte;

2 – Utilizări admise cu condiționări

(1) Alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(2) Mobilier urban pentru activități de odihnă;

(3) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – republicare și OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 114/2007 privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

3 – Utilizări interzise

(1) nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

(2) este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;

(3) se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;

(4) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

(2) lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- (3) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect

- (1) Conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor specifice generatoare ale zonelor de protecție.
- (2) În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;
- (2) se va adecva arhitectura clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- (3) conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- (4) Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (2) 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.
- (3) din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (4) se va avea în vedere prevederile Codului silvic.

ÎMPREJMUIRI

- (1) împrejuririle vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, art. 9). Această reglementare este definitivă.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0,10, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă.

C1 – Subzona căilor de comunicație rutieră.

1 – Utilizări admise

(1) În subzona C1 sunt admise:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

2 – Utilizări admise cu condiționări

(1) incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

(2) garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

(3) lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- 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);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

3 – Utilizări interzise

(1) se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

(2) se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a
- dotărilor aferente;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale sub și suprateerane.

(3) se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

(4) în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- panouri independente de reclamă publicitară.

(5) se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

(2) *distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.*

(3) conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(2) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

(2) se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

(3) accesul și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

(1) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp și tratate peisagistic;

ÎMPREJMUIRI

- (2) Împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(3) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT max. = 50% (conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice)

(4) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT max. = 2,5 (conform normelor specifice în vigoare) (conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice)

C2 – Subzona căilor de comunicație feroviară.

1 – Utilizări admise

(1) În subzona C2 sunt admise:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora;

(Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a caili ferate.)

2 – Utilizări admise cu condiționări

(1) În subzone C2 Construcții care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate. Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate și anume:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.

3 – Utilizări interzise

(1) Se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fâșia de teren de 20,00 m de o parte și de alta din axul căii ferate, de-a lungul acesteia.

(2) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(3) Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor CFR

(4) Depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deșeuri este permisă numai cu respectarea



condițiilor stabilite de Compania Națională de Cai Ferate C.F.R. – S.A. amenajările și instalațiile de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului organelor publice specializate.

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) *distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.*
- (2) *conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.*

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (2) se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- (3) accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp și tratate peisagistic;
- (2) Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor

CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;

ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT max. = 50% (conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice)

(2) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT max. = 2,5 (conform normelor specifice în vigoare) (conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice)

GC – ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

1 – Utilizări admise

(1) În zona GC sunt admise:

- Cimitire
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

2 – Utilizări admise cu condiționări

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.0 metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

3 – Utilizări interzise

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 23 și 24.

(2) se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

(3) pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Fără precizări.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Fără precizări.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Fără precizări.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Fără precizări.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

(2) se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a

cimitirului;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- (2) locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- (3) în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Fără precizări

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- (2) aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.
- (3) în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- (3) piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.
- (4) în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- (5) se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- (6) se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (2) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- (3) parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- (4) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- (5) se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului

ÎMPREJMUIRI

- (6) împrejurimile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod

discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 50%

- cimitire: suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim 1,8 mp ADC/mp teren

- cimitire: CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp teren

TE – Zonă de echipamente tehnico-edilitare.

1 – Utilizări admise

(1) În zona TE sunt admise:

- Birouri autonome
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale.

2 – Utilizări admise cu condiționări

(1) se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

3 – Utilizări interzise

(1) pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500,00 mp. și un front la stradă de minim 12,00 metri.
- (2) pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (3) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi sunt dispuse pe aliniament, sau se vor retrace la o distanță de minim 5,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la stradă;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- (2) se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- (3) în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- (2) distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară

activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- (2) locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- (3) în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- (2) aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (2) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- (3) parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- (4) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp.

ÎMPREJMUIRI

- (1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de maxim 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se va dubla spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- (2) în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea

vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%, sau conform normelor tehnice specifice.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **1,5 mp ADC / mp. teren**, sau conform normelor tehnice specifice.

ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

EX4 – Zone rezervate pentru activități forestiere aflate în proximitatea cursurilor de apă

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

1 – Utilizări admise

(2) În zona EX4 sunt admise:

- Păduri urbane;
- Trasee tematice – alei pietonale nemineralizate, piste de biciclete pentru activități de tip off-road;
- Amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă;

2 – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se admin funcțiuni de loisir public – parcuri și grădini, cu condiția ca circulațiile interioare să nu depășească 10% grad de mineralizare din suprafața terenului amenajat;
- (2) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială;
- (3) Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate;
- (4) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter

ocazional și limitat;

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice.

3 – Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 27 și 28.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.
- (4) Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Conform ART.9 (18),(19) din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții* și a ART.7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la art. 27 și 28, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.
- (2) Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform ART.10 (3) din prezentul regulament, *Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor*.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament, se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
- (3) Din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (4) Se va avea în vedere prevederile Codului silvic.

ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.
- (2) Împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, art. 9). Această reglementare este definitivă.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0,10, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

EX5 – Zona spațiilor de-a lungul cursurilor de apă

1 – Utilizări admise

(1) Zona EX5 este reprezentată de albia majoră a cursurilor de apă.

(2) În zona EX5 sunt admise:

- Spații plantate cu plantații înalte, medii sau joase;
- Trasee tematice – alei pietonale nemineralizate, piste de biciclete;
- Amenajări zone umede – zone de baltă, pontoane, parcuri, grădini, păduri;
- Drum de halaj;
- Amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă;
- Poduri și pasarele;
- Lucrări și amenajări hidrotehnice;

2 – Utilizări admise cu condiționări

(1) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organelle competente în

conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – republicare și OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 114/2007 privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

3 – Utilizări interzise

- (1) nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- (2) este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;
- (3) se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- (4) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

4 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.
- (2) lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- (3) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect

- (1) Conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor specifice generatoare ale zonelor de protecție.
- (2) În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;
- (2) se va adecva arhitectura clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

(3) conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;

(4) Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

(2) 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.

(3) din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

(4) se va avea în vedere prevederile Codului silvic.

ÎMPREJMUIRI

(1) împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

5 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, art. 9). Această reglementare este definitivă.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0,10, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă.