

# INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. Dispoziții Generale

#### 1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația PUZ, conform metodologiei de elaborare PUZ și detaliază conținutul planșei de reglementări urbanistice și funcționează împreună cu aceasta pentru a stabili exact condițiile de construibilitate a terenurilor afectate prin PUZ. Prin aprobarea PUZ și RLU, ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației locale.

#### 2. Baza legală a elaborării RLU

Conform " Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat cu ordin MLPAT nr. 21/N/2000 precizează ca RLU se intocmește odată cu documentațiile tip PUZ

Prezentul RLU a fost elaborat ținând cont de prevederile urmatoarelor legi:

- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificările ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificările ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

#### 3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplică pe toată zonă studiată prin PUZ, de 169523 mp, fiecare zona având caracteristicile ei, stabilite prin UTR.

# **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

## **4. Structura Regulamentului Local de Urbanism**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

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

**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

**ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

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

**ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI  
POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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

**ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

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

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

### **II. Prevederi Generale cu caracter obligatoriu**

#### **ARTICOLUL 1.**

a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru fiecare parcela din limita de studiu a P.U.Z.

#### **ARTICOLUL 2.**

a) Conditii de amplasare a cladirilor pe parcela vor fi considerate drept restrictii minimale, cu exceptia cazurilor in care se precizeaza caracterul obligatoriu al acestora.

#### **ARTICOLUL 3.**

a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmânda se prevedea în interiorul parcelei spatiile necesare pentru circulatie,manevre,stationare si parcare.

b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile regulamentului local privind parcarea autovehiculelor pe raza Municipiului Brasov.

#### **ARTICOLUL 4.**

Pentru respectarea art. 56 din legea 350/2001 republicata: “ **Art. 56 . - Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.** ” prezenta documentatie are ca scop parcelarea terenurilor care au initiat prezentul Plan Urbanistic Zonal si nu permite intrarea in legalitate a constructiilor edificate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor autorizatiei de construire inainte de aprobarea prezentului regulament.

### **III. Unități și subunități funcționale**

**UTR1\_L1 – zona de locuinte individuale S+P+2E propuse**

# **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

## **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR1\_L1**

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

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise funcțiuni de locuire individuală izolate și cuplate, servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive și de recreere.

Constructia de strazi

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire , spații verzi, promenade. Se admit și sunt încurajate împărtășiri de mobilier urban și realizare de alei pietonale

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996**

sedii de companii și firme

servicii financiar bancare

asistența juridică

asistența medicală, clinicii, laboratoare medicale

constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

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

depozitare en-gros

activități de producție

constructii provizorii cu excepția organizării de sănieri

depozitarea și vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice

stații de reparări auto, vulcanizări, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deșeurilor urbane

# INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

---

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**4.1** Se vor păstra conformațiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri și dezmembrări, astfel încât parcelele să nu aibă sub 300 mp sau front stradal mai mic de 12m.

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

**5.1** Retragerea minima față de axul străzilor străzilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

### **ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**6.1** În cazul subparcelării terenului în condițiile stabilite la art. 4.1, se va păstra o distanță egală cu înălțimea clădirii față de toate limitele de proprietate, dar nu mai mică de 3 m.

**6.2** Retragerile minime față de limitele de proprietate posterioare sunt:

**- 5m fata de limita posterioara**

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

**7.1** Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte. Distanța poate scădea la  $\frac{1}{4}$  din înălțimea celei mai înalte în cazul în care fatadele nu prezintă ferestre sau nu asigură ventilarea încaperilor.

### **ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**8.1** Regimul maxim de înălțime este de S+P+2E, h max= 10m la cornisa, 15m la coama

În cazul în care se dorește realizarea de tipologii diferite de clădiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la înălțimea maximă admisă față de aliniamentul vecin.

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

### **ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de natură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coherent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoie de armonizare cu cadrul construit adjacente. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local.

Nu se recomandă utilizarea învelitorilor realizate din tablă ondulată și sunt preferate învelitorii din tablă falțuită sau țigle ceramice. Se recomandă învelitorile cu captatoare solare (panouri fotovoltaice, solare sau alte sisteme care folosesc energia solară), acoperișurile verzi al căror strat vegetal este alcătuit din plante locale.

Culorile vor fi naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Plăcările exterioare vor fi realizate cu materiale naturale: piatră, lemn, tencuieli decorative.

Tinând cont de strategiile privind reziliența la schimbările climatice atât la nivel mondial cat și local se încurajează realizarea de "fațade verzi"

### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**10.1** Accesul se face din str. Merilor, str. Pomiculturilor și str. Malinului. Pentru realizarea unei trame stradale care să deservească cartierul se propune modernizarea drumului de la estul sitului la o amprăza de 14m (P.S. 1-1), care va asigura legătura între strada Pomiculturilor și str. Malinului și prin realizarea tramei stradale conform PUZ existent. În partea de vest a sitului nu se poate continua profilul stradal până la str. Plugarilor conform PUZ din cauza obstacolelor fizice (construcția unei locuințe). Cu toate acestea realizarea acestei strazi va realiza o buclă între str. Merilor, str. Pomiculturilor și str. Malinului îmbunătățind accesibilitatea zonei. Tot prin

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

realizarea acestei strazi se va imbunatatii accesul parcelarii aflate la vestul sitului, facand legatura cu drumul privat. Drumul 3-3 propus realizeaza o bucla la str. Merilor si face legatura cu drumul propus prin studiul de traffic la nivelul intregii zone, corelat si cu PUZ-urile aflate in curs de elaborare la nord-est de situl studiat.

### **ARTICOLUL 11 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**11.1** Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public. Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996**.

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

**12.1 Alimentarea cu apa** – toate constructiile noi vor fi racordate la reteaua publică de apa

**12.2 Canalizare** – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

**12.3 Electricitate** - toate constructiile noi vor fi racordate la reteaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

**12.4 Surse de incălzire** - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

**12.5 Telefonie, TV** - se interzice disponerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

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

**13.1** Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel putin 25% spatii verzi dintre care minim 20 % vor avea minim 2m adancime a solului. Fatalele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatilor verzi.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

**14.1** Sunt admise imprejmuiiri cu  $h = 2.0$

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

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**15.1 – POT 30%**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**16.1 CUTmaxim= 0.9**

**UTR2\_L2 – zona locuire individuală existentă pe parcelele recente**

### **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR2\_L2**

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

##### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise funcții de locuire individuală izolate și cuplate, servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive și de recreere.

Constructia de strazi

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire , spații verzi, promenade. Se admit și sunt încurajate împlantații de mobilier urban și realizare de alei pietonale

##### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996**

sedii de companii și firme

servicii financiar bancare

asistența juridică

asistența medicală, clinicii, laboratoare medicale

construcții pentru învățământ, grădinițe, școli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

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

depozitare en-gros  
activitati de productie  
constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier  
depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice  
statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto  
spalatorii chimice  
platforme de colectare a deseurilor urbane

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**4.2** Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 300 mp sau front stradal mai mic de 12m.

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

**5.1** Retragerea minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

#### **ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**6.1** In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4.1, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 3 m.

**6.2** Retragerile minime fata de limitele de proprietate posterioare sunt:

- 5m fata de limita posterioara

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

**7.1** Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanta poate scadea la  $\frac{1}{4}$  din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

### **ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**8.1 Regimul maxim de inaltime este de S+P+2E, h max= 10m la cornisa, 15m la coama**

In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

### **ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o , in funcție de contextul local.

Nu se recomandă utilizarea învelitorilor realizate din tablă ondulată și sunt preferate învelitori din tablă falțuită sau țigle ceramice. Se recomandă învelitorile cu captatoare solare (panouri fotovoltaice, solare sau alte sisteme care folosesc energia solară), acoperișurile verzi al căror strat vegetal este alcătuit din plante locale

Culorile vor fi naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Placările exterioare vor fi realizate cu materiale naturale: piatră, lemn, tencuieli decorative.

Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de "fata de verzi "

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**10.1** Accesul se face din str. Merilor, str Pomiculturilor si str. Malinului. Pentru sporirea accesibilitatii zonei se va intergi trama stradala prin strada propusa A si strada propusa B.

### **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**11.1** Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public. Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte H.G. 525/1996.

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

**12.1 Alimentarea cu apa** – toate constructiile noi vor fi racordate la reteaua publică de apa

**12.2 Canalizare** – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

**12.3 Electricitate** - toate constructiile noi vor fi racordate la reteaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

**12.4 Surse de incălzire** - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire cu respectarea legii 372/2005 privind consumul de energie

**12.5 Telefonie, TV** - se interzice disponerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

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

**13.1** Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel putin 25% spatii verzi dintre care minim 20 % vor avea minim 2m adancime a solului. Fatalele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatilor verzi.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

**14.1** Sunt admise imprejmuiiri cu  $h = 2.0$

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

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**15.1 – POT 30%**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**16.1 CUTmaxim= 0.9**

**UTR3\_L2a** – zona locuire individuală existentă pe parcelari provenite din dezmembrări de loturi agricole

### **UNITATE TERRITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR3\_L2a**

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

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise funcțiuni de locuire individuală izolate și cuplăte, servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive și de recreere.

Constructia de strazi

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire , spații verzi, promenade. Se admit și sunt încurajate împărtășiri de mobilier urban și realizare de alei pietonale

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996**

sedii de companii și firme

servicii financiar bancare

asistență juridică

asistență medicală, clinicii, laboratoare medicale

construcții pentru învățământ, grădinițe, școli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

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

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

depozitare en-gros  
activitati de productie  
constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier  
depozitarea si vanzarea de substanțe inflamabile sau toxice  
statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto  
spalatorii chimice  
platforme de colectare a deseurilor urbane

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**4.3** Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 300 mp sau front stradal mai mic de 12m.

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

**5.1** Retragerea minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

#### **ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**6.1** In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4.1, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 3 m.

**6.2** Retragerile minime fata de limitele de proprietate posterioare sunt:

- 5m fata de limita posterioara

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

**7.1** Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanta poate scadea la  $\frac{1}{4}$  din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

### **ARTICOLUL 8 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**8.1** Regimul maxim de inaltime este de S+P+2E, h max= 10m la cornisa, 15m la coama

In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

### **ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de natură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoie de armonizare cu cadrul construit adjacente. In cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o , in funcție de contextul local.

Nu se recomandă utilizarea învelitorilor realizate din tablă ondulată și sunt preferate învelitori din tablă falțuită sau țigle ceramice. Se recomandă învelitorile cu captatoare solare (panouri fotovoltaice, solare sau alte sisteme care folosesc energia solară), acoperișurile verzi al căror strat vegetal este alcătuit din plante locale

Culorile vor fi naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Plăcările exterioare vor fi realizate cu materiale naturale: piatră, lemn, tencuieli decorative.

Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de "fatade verzi "

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**10.1** Accesul se face din str. Merilor. Pentru asigurarea accesului la toate loturile din UTR3 se propune realizarea strazii propuse B.

### **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**11.1** Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996**.

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

**12.1 Alimentarea cu apa** – toate constructiile noi vor fi racordate la reteaua publică de apa

**12.2 Canalizare** – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

**12.3 Electricitate** - toate constructiile noi vor fi racordate la reteaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

**12.4 Surse de incălzire** - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire cu respectarea legii 372/2005 privind consumul de energie

**12.5 Telefonie, TV** - se interzice disponerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

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

**13.1** Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel putin 25% spatii verzi dintre care minim 20 % vor avea minim 2m adancime a solului. Fatalele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatii verzi.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

**14.1** Sunt admise imprejmuiiri cu  $h = 2.0$

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**15.1 – POT 30%**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**16.1 CUTmaxim= 0.9**

**UTR4\_M1 – zona mixta dotari comerciale, turism, servicii**

### **UNITATE TERRITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR4\_M1**

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

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Unitati de primire turisti

Restaurant

Piscina

Locuri de joaca

Anexe

Spatii tehnice

Depozite

Terase

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire , spatii verzi, promenade. Se admit și sunt incurajate împărțiri de mobilier urban și realizare de alei pietonale

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996**

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

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

activitati de jocuri de noroc, pariuri

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**4.4** Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 600 mp sau front stradal mai mic de 12m.

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

**5.1** Retragerea minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

#### **ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

**6.1** În cazul subparcelării terenului în condițiile stabilite la art. 4.1, se va păstra o distanță egală cu înaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mică de 3 m.

**6.2** Retragerile minime fata de limitele de proprietate posterioare sunt:

- 5m fata de limita posterioara

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

**7.1** Cladirile vor respecta între ele distante egale cu înaltimea la cornisa a celei mai înalte. Distanța poate scădea la  $\frac{1}{4}$  din înaltimea celei mai înalte în cazul în care fata de ferestre sau nu asigură ventilarea încaperilor.

### **ARTICOLUL 8 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**8.1** Regimul maxim de înaltime este de S+P+2E, h max= 10m la cornisa, 15m la coama

În cazul în care se dorește realizarea de tipologii diferite de clădiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la înaltimea maximă admisă fata de aliniamentul vecin.

### **ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de natură să exprime caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură să determine împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local.

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

Nu se recomandă utilizarea învelitorilor realizate din tablă ondulată și sunt preferate învelitori din tablă falțuită sau țigle ceramice. Se recomandă învelitorile cu captatoare solare (panouri fotovoltaice, solare sau alte sisteme care folosesc energia solară), acoperișurile verzi al căror strat vegetal este alcătuit din plante locale

Culorile vor fi naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Plăcările exterioare vor fi realizate cu materiale naturale: piatră, lemn, tencuieli decorative.

Tinând cont de strategiile privind reziliența la schimbarile climatice atât la nivel mondial cat și local se încurajează realizarea de "fațade verzi"

### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**10.1** Accesul se face din str. Merilor. Pentru realizarea tramei stradale se ceda catre domeniul public suprafața necesara realizării profilului străzii Merilor conform PUZ cat și suprafața necesara pentru largirea străzii Pomiculturilor și continuarea acesteia cu strada propusa A.

### **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**11.1** Este interzisă staționarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare în urma schimbării destinației și reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizațiile urmand să respecte **H.G. 525/1996**.

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

**12.1 Alimentarea cu apă** – toate construcțiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apă

**12.2 Canalizare** – toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, soluția proprie de dejectare a apelor uzate

**12.3 Electricitate** - toate construcțiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate branșamentele vor fi executate îngropat

**12.4 Surse de încălzire** - toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, soluția proprie de încălzire cu respectarea legii 372/2005 privind consumul de energie

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

**12.5 Telefonie, TV** - se interzice disponerea antenelor TV-sateliț în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

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

**13.1** Pentru fiecare parcelă se va asigura un procent de cel puțin 25% spații verzi dintre care minim 20 % vor avea minim 2m adâncime a solului. Fata dele și acoperisurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

**14.1** Sunt admise imprejmuiri cu  $h = 2.0$

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**15.1– POT 30%**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**16.1 CUTmaxim= 0.9**

**UTR5\_M2 – zona de dotari legate de circulatiile auto**

## **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR5\_M2**

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

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Unitati de primire turisti cu maxim 30 de locuri

Restaurant

Locuri de joaca

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

Comert

Parcare

Anexe

Spatii tehnice

Terase

### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996**

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

locuinte individuale

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

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**4.5 Se vor păstra conformațiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri și dezmembrări. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 800 mp sau front stradal mai mic de 12m.**

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

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

**5.1 Retragerea minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.**

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

### **ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**6.1** In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4.1, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 3 m.

**6.2** Retragerile minime fata de limitele de proprietate posterioare sunt:

- pentru constructiile care se construiesc in zona edificabila stabilita prin plansa de reglementari urbanistice (50m fata de centura brasov), retragerea este limita de protectie

**Se pot construi imobile in zona de protectie doar cu avizul administratorului Centurii Brasov**

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

**7.1** Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța poate scădea la  $\frac{1}{4}$  din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

### **ARTICOLUL 8 - ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**8.1** Regimul maxim de inaltime este de S+P+2E, h max= 10m la cornisa, 15m la coama

In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

### **ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o, în funcție de contextul local.

Nu se recomandă utilizarea învelitorilor realizate din tablă ondulată și sunt preferate învelitorii din tablă falțuită sau țigle ceramice. Se recomandă învelitorile cu captatoare solare (panouri fotovoltaice, solare sau alte sisteme care folosesc energia solară), acoperișurile verzi al căror strat vegetal este alcătuit din plante locale.

Culorile vor fi naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Placările exterioare vor fi realizate cu materiale naturale: piatră, lemn, tencuieli decorative.

Tinând cont de strategiile privind reziliența la schimbările climatice atât la nivel mondial cat și local se încurajează realizarea de "fațade verzi".

### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**10.1** Accesul se face din str propusa B, este interzis accesul direct din Centura Brașov

### **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**11.1** Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare în urma schimbarii destinației și reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizațiile urmand să respecte H.G. 525/1996.

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

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

**12.1 Alimentarea cu apa** – toate constructiile noi vor fi racordate la reteaua publică de apa

**12.2 Canalizare** – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

**12.3 Electricitate** - toate constructiile noi vor fi racordate la reteaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

**12.4 Surse de incălzire** - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire cu respectarea legii 372/2005 privind consumul de energie

**12.5 Telefonie, TV** - se interzice disponerea antenelor TV-satелit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

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

**13.1** Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel putin 25% spatii verzi dintre care minim 20 % vor avea minim 2m adancime a solului. Fatalele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

**14.1** Sunt admise imprejmuiri cu  $h = 2.0$

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**15.1– POT 30%**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**16.1 CUTmaxim= 0.9**

## **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 6 – UTR6\_V1**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

Sunt admise numai functiunile de spatiu public plantat constand in:

Spatii plantate

Circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatilor plantate si acces la activitati

mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna

constructii cu functiunea de W.C. public

*constructii si instalatii pentru expozitii, activitati culturale, activitati sportive, de maxim 100mp*  
*constructii de alimentatie publica si comert, de maxim 100mp*

### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora însumată la suprafata construită existentă si menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafata totală a parcului;

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

Se interzic orice interventii care nu se incadreaza la articolul 1 si 2.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Functiunile propuse la art.1 si 2 pot fi amenajate doar pe parcele aflate in V1 , zona delimitata confrom plansei de Reglementari Urbanistice

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

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor fata de aliniament

### **ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu este cazul

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

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor una fata de cealalta pe aceeasi parcela,

### **ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Rmh= P+Supanta, h max 6m pentru constructii

Spatiile de expozitie, instalatii sau amenajarile sportive ( tip tiroliana ) nu este impus un regim maxim de inaltime

### **ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de caracterul zonei. tinand cont de dimensiunile cladirilor si de functiunile admise, nu exista restrictii cu privire la materialele folosite.

### **ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCSESE**

Se vor asigura accese pietonale, cu posibilitatea de amenajare a unei alei ocazional carosabila pentru realizarea aprovizionarii diverselor obiective, daca este cazul

### **ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisa stationarea autovehiculelor in zona ZVP, cu exceptia vehiculelor de aprovizionare in intervalul orar stabilit pentru acestea.

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

se vor asigura:

alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate, telefonie, internet si iluminat public conform cerintelor functionale ale categoriei de spatiu plantat

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

Se va ocupa un procent de maxim 15% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv aleile de acces, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Se pot imprejmu spatiile de joaca, odihna si sport conform normativelor in vigoare in concordanta cu functiunea dezvoltata.

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

## **INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

---

### **POT 10%**

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv **aleile de acces**, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

Constructiile pot avea maxim 50mp

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

#### **CUT 0.2,**

Intocmit:

urb. Lucian Paltanea

Sef Proiect:

urb. Barbu Vlad

