



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

Inițiator
PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

Adresă investiție
Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada 13 Decembrie, nr. 94

CU 95 | 17.01.2025

CUPRINS

1.	DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
1.2.	Baza legală a elaborării	4
1.3.	Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism	4
1.4.	Corelări cu alte documentații de urbanism	5
	ZF11 ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	7
	SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri,	7
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	7
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	7
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	8
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	13
	ZF08 ZONĂ MIXTĂ	13
	SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;	13
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	13
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	13
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	15
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	19
	ZF10 ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	19
	SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate	19
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	19
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	20
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	21
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	25
	ZF18 ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT	25
	SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat	25
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	25
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	25
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	26
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	30

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare
PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Întocmire PUZ Construire locuințe colective și funcțiuni complementare
Amplasament	Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada 13 Decembrie, nr. 94
Inițiator	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA
Proiectant	SEVA STUDIO SRL
Proiect numărul Faza de proiectare	14 2024 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	95 17.01.2025
Suprafață terenuri care au inițiat PUZ	18023.00 m²
Suprafață terenuri reglementate cf. AO	42607.55 m²

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local Brașov în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001, în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, corelate la nivelul zonei studiate, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale zonei în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare specifică, detaliată, referitoare la: modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a obiectivelor de investiție propuse de elaboratorul P.U.Z. în zona studiată.
- (3) RLU explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării și aplicării acestuia pentru întreaga zona reglementată.
- (4) Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul reglementat prin PUZ.

1.2. Baza legală a elaborării

- (5) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:
 - Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
 - LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
 - ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
 - GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
 - GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
 - Codul civil
 - Legea 50/1991, republicată
 - Legea 10/ 1995, republicată
 - Legea locuinței 114/1996 republicată
 - Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea PUZ
- (6) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmit anterior ale căror efecte se regăsesc în configurația spațială a zonei sau care sunt în acord cu direcțiile majore de dezvoltare.

1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism

- (7) Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafețele de teren aflate în UAT Brașov, având o suprafață totală de **42607.55 m²**, situat la nordul localității. Zona este delimitată de: la E, SE, S – centrul comercial Coresi (teren CF152464), la V – strada 13 Decembrie și la N strada Henri

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare
PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

Coandă. În afara zonificării propuse prin P.U.Z., pe colțul de SV al insulei mărginite de circulații, rămâne construcția existentă cu regim de înălțime 2S+P+8E+Er, amplasată pe parcela din CF152224.

- (8) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat prin P.U.Z.
- (9) **Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.**
- (10) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente acestora, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (11) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice de Detaliu, pentru determinarea tuturor condițiilor de reglementare.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

- (12) Prevederile PUZ și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu ordinul Hotărârea nr. 525/27.06.1996 și Legea nr. 50/1991.
- (13) Prezentul RLU se fundamentează pe prevederile documentației de urbanism 17g faza PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, și HCL nr. 1082/2025, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic al Municipiului Brașov, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate: zona funcțională mixtă alcătuită din: M3c+M2.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, în subzona funcțională M2, pentru un regim de înălțime sub P+8E, se va urma regulamentul aferent M3a, M3c.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor, zone funcționale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei:

- (1) Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.
- (3) Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei vor urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasă și controlată a zonei.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare

SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;

ZF08 Zonă mixtă

SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;

ZF10 Zonă comerț și servicii

SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;

ZF18 Zonă învățământ

SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;

ZF11 ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zonă locuințe și funcțiuni complementare se compune din următoarele subzone:

SzL Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;

SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzonă locuințe colective înalte (P+10), caracterizată de funcțiunea rezidențială.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

- a) Locuințe colective și dotări aferente zonei de locuire;
- b) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- c) Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejuriri;
- d) Funcțiuni turistice de tip hotel sau hotel-apartament și dotări aferente funcționării acestora (alimentație publică etc.)
- e) Funcțiuni comerciale, birouri și servicii, funcțiuni complementare locuirii (grădinițe, creșe, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, cabinete de liberă practică (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță), ateliere de artă, studii fotografice, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiserie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, sauna, solar sau alte activități manufacturiere negatoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari etc.)
- f) Scururi publice;
- g) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- h) Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și/sau HGR 1739/2006 vecinilor cu locuințe.

(2) Se permit cu condiționări și următoarele categorii de lucrări:

- a) Schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru comerț și servicii din funcțiunile admise.

b) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr. 1739/2006, modificat cu HGR nr. 19/2014 și HGR 571/2016.

- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația PECO și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (3) Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- (4) Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- (5) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- (6) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) au asigurat accesul carosabil la un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal constituită;
 - b) respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei, respectiv: suprafața minimă de 1000 mp și lungimea frontului la stradă de minimum 30.00 m, indiferent de regimul juridic al străzii (public sau privat).
- (2) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) lit. b) parcelele legal constituite anterior aprobării prezentei documentații, acestea fiind considerate construibile.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public al circulațiilor (străzi, drumuri) și terenurile aparținând proprietăților private.

În cazul subzonei SzL, terenul nu se învecinează cu circulații publice (cu excepția accesului pietonal dinspre 13 Decembrie), circulațiile fiind realizate prin drumuri de incintă în regim privat, motiv pentru care noțiunea de aliniament nu este aplicabilă.

Pentru legătura pietonală a subzonei cu Strada 13 Decembrie se va păstra o distanță minimă de 37 m de la aliniament.

- (2) Față de căile de circulație interioare se va respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv: 8.00 m față de axul drumului de incintă reglementat.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Față de limitele laterale - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00 m pentru nivelurile inferioare (P+mezanin+1E), pentru care se poate asigura un POT de 60% și respectiv 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00 m pentru nivelurile superioare, pentru care se poate asigura un POT de 35%.
- (2) Pentru limita laterală spre 13 Decembrie (corp 4), nivelurile superioare ale construcțiilor de locuințe se vor retrage succesiv față de limita de proprietate, astfel încât să fie respectată condiția de asigurare a unei distanțe minime egale cu înălțimea construcției raportată la fiecare nivel retras față de construcția de pe parcela adiacentă, în vederea asigurării înșuririi.
- (3) Față de limita posterioară - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00 m pentru nivelurile inferioare (P+mezanin+1E), pentru care se poate asigura un POT de 60% și respectiv 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00 m pentru nivelurile superioare, pentru care se poate asigura un POT de 35%.
- (4) Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația de distribuție carburanți și față de elementele combustibile, conform prevederilor normativelor NP 037/99 și NP 004-05, inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de acestea.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea clădirilor cu funcțiune de locuire se va realiza astfel încât să se asigure înșurirea încăperilor de locuit pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele învecinate.

În situația în care, prin proiectul de amplasare, distanța dintre clădiri este mai mică sau cel mult egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va elabora studiu de înșurire la faza DTAC, care să demonstreze respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014, Anexa 1, art. 11, privind asigurarea condițiilor de înșurire și a distanțelor minime de protecție sanitară.

Prezenta reglementare se aplică exclusiv spațiilor cu funcțiune de locuire (încăperi de locuit) și nu este aplicabilă spațiilor cu alte funcțiuni, precum comerț, servicii s.a., chiar dacă acestea sunt amplasate în clădiri care adăpostesc preponderent locuințe.

- (2) Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118-1/2025.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.

- (2) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (3) Accesurile și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.
- (4) Toate străzile și parcările publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.
- (5) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
- (6) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.
- (7) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.
- (3) Necesarul de locuri de parcare se va asigura în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.
- (4) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate la sol pentru parcarele autovehiculelor vor fi situate la distanțe de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 39.00 m (S/D+P+Mez+8-10E) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
- (2) Regim de înălțime maxim propus S/D+P+Mez+8-10E
S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj
- (3) Regim de înălțime minim P
P-parter

Notă - Pentru accente de înălțime de tip S+P+14-15E autorizarea se va realiza condiționat de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), în vederea fundamentării integrării volumetrice și a impactului asupra vecinătăților.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă".
- (3) Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Se admit învelitorile de tip terasă.
- (5) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

Materiale pentru fațadă:

- (6) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn, piatră, materiale naturale.
- (7) Culoarele stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (8) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (9) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, gri, gri antracit sau nuanțe apropiate de acestea.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.
- (2) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
- (3) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (5) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:

La nivel de parcelă:

- soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;
- va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;

Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

- (7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (8) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.
- (9) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 30% din suprafață parcelelor de locuit. Din totalul suprafeței de spații verzi, minimum 20% din suprafața terenului va fi amenajată pe sol natural. Diferența până la atingerea procentului total de 30% va fi realizată prin spații verzi amenajate pe construcții (terase verzi, acoperișuri verzi).
- (2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (4) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3 m și înălțimea maximă de 0.8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis sau gri antracit, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de garduri vii;

PUZ

Construire locuinte colective si functiuni complementare
PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare împrejuririle vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate similar cu cele de la stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.
- (4) Construcțiile pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT max 35 % pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la POT max 60.00 %.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 4.00

ZF08 ZONA MIXTĂ

Zona mixtă se compune din următoarele subzone:

SzCc Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;

SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona se caracterizează prin flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând linearități comerciale și de servicii în zonele noi de expansiune urbană.
- (2) Astfel, zona mixtă este constituită în mare parte din construcții de servicii și comerț, mici activități manufacturiere și depozitare cu impact redus asupra mediului.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei.
- (2) Se admit următoarele funcțiuni:
 - a) Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier.
 - b) Locuințe de serviciu.
 - c) Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
 - d) Sedii de companii și firme;
 - e) Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;

- f) Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- g) Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- h) Ateliere de confecții textile, pielărie, încălțăminte;
- i) Unități de ambalare și etichetare produse;
- j) Tipografii, legătorii, ateliere de prelucrare hârtie și carton;
- k) Ateliere de tâmplărie, finisaje ușoare, mobilă din panouri prefabricate;
- l) Unități de reparații electronice, electrice, IT&C (inclusiv reciclare componente nepericuloase);
- m) Microfabrici de produse artisanale sau cosmetice (fără emisii, fără manipulare substanțe toxice);
- n) Activități de producție publicitară (gravură, imprimare, signalistică);
- o) Ateliere de prototipare sau producție 3D (inclusiv componente mecanice ușoare);
- p) Unități de întreținere și reparații utilaje de birou și instrumente de precizie;
- q) Laboratoare tehnologice sau incubatoare de producție cu impact minim asupra mediului.
- r) Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
- s) Parcaje la sol și multietajate.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR nr.1739/2006.

(3) Activitățile de producție și servicii cu caracter meșteșugăresc sau artizanal, microproducție sunt permise doar în măsura în care:

- nu generează disconfort fonic, vibrații, emisii sau trafic greu peste limitele legale (HG 525/1996, art. 14 și 15);
- respectă regimul de protecție sanitară conform OMS 119/2014 și HGR 1739/2006 privind clasificarea activităților industriale după impactul de mediu;
- sunt compatibile cu locuirea și funcțiunile dominante ale zonei;
- au avizele de mediu și acordurile de funcționare corespunzătoare.

(4) Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
- accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația de distribuție carburanți și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(5) Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.

(6) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

- (7) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- (8) Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.
- (9) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) au asigurat accesul carosabil la un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal constituită;
 - b) respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei, respectiv: suprafața minimă de 1000 mp și lungimea frontului la stradă de minimum 30,00 m, indiferent de regimul juridic al străzii (public sau privat).
- (2) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) lit. b) parcelele legal constituite anterior aprobării prezentei documentații, acestea fiind considerate construibile.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv 5.00 m față de aliniament pentru strada Henri Coandă, sau păstrându-se alinierea frontului constituit existent.
- (2) În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.
- (3) Față de căile de circulație interioare se va respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv: 8.00 m față de axul drumului de incintă reglementat pentru profil TIP1, 8.00 m față de axul drumului de incintă reglementat pentru profil TIP2, 8.00 m față de axul drumului de incintă reglementat pentru profil TIP3, 5.00 m față de axul drumului de incintă reglementat pentru profil TIP4.
- (4) Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația de distribuție carburanți și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 2.00 m.
- (2) În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.

- (3) Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, în continuarea construcției existente (dacă aceasta este amplasată pe aliniament sau limite).

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118-1/2025.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.
- (2) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (3) Accesurile și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.
- (4) Toate străzile și parcurile publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.
- (5) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
- (6) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.
- (7) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilităților accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.
- (3) Necesarul de locuri de parcare se va asigura în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.
- (4) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate la sol pentru parcarele autovehiculelor vor fi situate la distanțe de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit (dacă este cazul).

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 24.00 m (S/D+P+4-6E) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
- (2) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+4-6 E
S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj
- (3) Regim de înălțime minim P
P-parter

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Condiții generale:**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".
- (3) Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Se admit învelitorile de tip terasă.
- (5) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitorile stridente.

Materiale pentru fațadă:

- (6) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn, piatră, materiale naturale.
- (7) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (8) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (9) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, gri, gri antracit sau nuanțe apropiate de acestea.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

- (2) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de brânșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
- (3) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (5) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:

La nivel de parcelă:

- soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;
- va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;

Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

- (7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (8) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.
- (9) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafață parcelelor.
- (2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

- (3) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (5) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m. Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de garduri vii;
- (2) Împrejmuirea se va armoniza cu aspectul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate similar cu cele de la stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.
- (4) Construcțiile pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT max 35 %, cu posibilitatea acoperirii restului terenului cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 m) până la POT max 60%.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 3.30

ZF10 ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

Zona comerț și servicii se compune din următoarele subzone:

SzCs Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;

SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând linearități comerciale și de servicii în zonele noi de expansiune urbană.

Astfel, zona este constituită în mare parte din construcții de servicii și comerț, mici activități manufacturiere, depozitare cu impact redus asupra mediului și locuințe.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
- a) Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier.
 - b) Locuințe cu partiu obișnuit.
 - c) Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
 - d) Sedii de companii și firme;
 - e) Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
 - f) Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
 - g) Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune);
 - h) Lăcașe de cult;
 - i) Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
 - j) Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
 - k) Parcaje la sol și multietajate;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR nr.1739/2006.

- (2) Se admit restaurante care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100,00 metri față de unitățile de învățământ, instituțiile publice reprezentative și de lăcașurile de cult;
- (3) Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 și HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (4) Sunt interzise orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- (5) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- (6) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- (7) Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.
- (8) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) au asigurat accesul carosabil la un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal constituită;
 - b) respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei, respectiv: suprafața minimă de 1000 mp și lungimea frontului la stradă de minimum 30,00 m, indiferent de regimul juridic al străzii (public sau privat).
- (2) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) lit. b) parcelele legal constituite anterior aprobării prezentei documentații, acestea fiind considerate construibile.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile noi vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv 5.00 m față de aliniament pentru strada Henri Coanda, sau păstrându-se alinierea frontului constituit existent.
- (2) Față de căile de circulație interioare se va respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv: 8.00 m față de axul drumului de incintă reglementat pentru profil TIP3.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Față de limitele laterale - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m.
- (2) Față de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m.
- (3) Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, în continuarea construcției existente (dacă aceasta este amplasată pe aliniament sau limite).
- (4) În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118-1/2025.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.

- (2) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (3) Accesurile și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.
- (4) Toate străzile și parcurile publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.
- (5) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
- (6) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.
- (7) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilităților de accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică).

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.
- (3) Necesarul de locuri de parcare se va asigura în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.
- (4) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate la sol pentru parcarele autovehiculelor vor fi situate la distanțe de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit (dacă este cazul).

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 24.00 m (S/D+P+4-6E) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
- (2) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+4-6 E
S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj
- (3) Regim de înălțime minim P
P-parter

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină

cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
- (3) Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Se admit învelitorile de tip terasă.
- (5) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitorile stridente.

Materiale pentru fațadă:

- (6) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn, piatră, materiale naturale.
- (7) Culoarele stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (8) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (9) Culoarele stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, gri, gri antracit sau nuanțe apropiate de acestea.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.
- (2) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
- (3) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (5) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:

La nivel de parcelă:

- soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;
- va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;

Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

- (7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (8) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.
- (9) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va menține un procent de zone verzi însumând minim 20% din suprafață parcelei.
- (2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).
- (3) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (5) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m. Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de garduri vii;
- (2) Împrejmuirile se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

- (3) Pe limitele laterale și posterioare împrejuririle vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate similar cu cele de la stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.
- (4) Construcțiile pot fi lipsite de împrejurire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT max 35.00 % pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la POT max 60.00 %.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 3.30

ZF18 ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT

Zona învățământ se compune din următoarele subzone:

SzE Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;

SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată învățământului preuniversitar privat.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
 - a) Unități de învățământ pentru educație timpurie, învățământ primar, învățământ gimnazial, învățământ liceal operate public sau privat;
 - b) Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
 - c) Comerț, alimentație publică (cantină), fără comercializare de băuturi alcoolice;
 - d) Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR nr.1739/2006.

- (2) Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 și HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (3) Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- (4) Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- (5) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice;
- (6) Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.
- (7) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) au asigurat accesul carosabil la un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal constituită;
 - b) respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei, respectiv: suprafața minimă de 1000 mp și lungimea frontului la stradă de minimum 30,00 m, indiferent de regimul juridic al străzii (public sau privat).
- (2) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) lit. b) parcelele legal constituite anterior aprobării prezentei documentații, acestea fiind considerate construibile;

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) *Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public al circulațiilor (străzi, drumuri) și terenurile aparținând proprietăților private.*
În cazul subzonei SzE, terenul nu se învecinează cu circulații publice, circulațiile fiind realizate prin drumuri de incintă în regim privat, motiv pentru care noțiunea de aliniament nu este aplicabilă.
- (2) Față de căile de circulație interioare se va respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv: 8.00 m față de axul drumului de incintă reglementat.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Față de limitele laterale - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de h/2, dar nu mai puțin de 2.00 m.
- (2) Față de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de h/2, dar nu mai puțin de 2.00 m.
- (3) Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, în continuarea construcției existente (dacă aceasta este amplasată pe aliniament sau limite).

- (4) În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, in funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118-1/2025.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.
- (2) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (3) Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate încât sa asigure circulația normala si accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.
- (4) Toate străzile și parcările publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.
- (5) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
- (6) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.
- (7) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Spațiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.
- (3) Necesarul de locuri de parcare se va asigura în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și supateran.
- (4) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate la sol pentru parcarele autovehiculelor vor fi situate la distanțe de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit (dacă este cazul).
- (5) Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 to, autobuzele, remorcile etc, precum si realizarea de reparații de întreținere auto.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 24.00 m (S/D+P+4-6E) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
- (2) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+4-6 E
S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj
- (3) Regim de înălțime minim P
P-parter

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Condiții generale:**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă".
- (3) Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Se admit învelitorile de tip terasă.
- (5) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

Materiale pentru fațadă:

- (6) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn, piatră, materiale naturale.
- (7) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (8) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (9) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, gri, gri antracit sau nuanțe apropiate de acestea.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

- (2) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejurime sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
- (3) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă
- (5) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați
- (6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
La nivel de parcelă:
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (8) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.
- (9) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va menține un procent de zone verzi însumând minim 25% din suprafața parcelelor.
- (2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

- (4) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.. Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de garduri vii;
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2.00 m și vor fi realizate similar cu cele de la stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.
- (4) Construcțiile pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 25 %.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1.75

Șef proiect

Urb. [REDACTED]

Întocmit,

Arh. [REDACTED]

Arh. [REDACTED]

