



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

investiție :  
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE BLOCURI DE  
LOCUIŢE SOCIALE, STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2,  
ORAŞ PĂTÂRLAGELE, JUDEŢUL BUZĂU**

---

beneficiar :  
**UAT ORAŞ PĂTÂRLAGELE**

---

## FOAIE DE GARDĂ

investitie :  
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE  
BLOCURI DE LOCUINȚE SOCIALE,  
STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2,  
ORAȘ PĂTÂRLAGELE, JUDEȚUL BUZĂU**

localizare:  
**JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘ PĂTÂRLAGELE, NR. CAD. 23811, STR.  
MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2**

proiect nr :  
**01 / 2022**

beneficiar :  
**UAT ORAȘ PĂTÂRLAGELE**

proiectant general :  
**ARCADIA MASTER DESIGN SOLUTION S.R.L.**

consultant de specialitate urbanism :  
**URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.**



## TABEL RESPONSABILITĂȚI

sef proiect (urbanism) :  
**m. urb. Andrei Ștefan Săbău**

proiectant:  
**m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)**

**urb. Andreea Cristina Ioniță**

Proiectant de specialitate rețele edilitare

**ing. Radu Paul Pîrvan**



# CUPRINS

## **I . DISPOZITII GENERALE**

---

- I.1. Rolul RLU
- I.2. Baza legala a elaborarii RLU
- I.3. Domeniul de aplicare al RLU

## **II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

- II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

## **III . ZONIFICARE FUNCTIONALA**

---

- III.1. Unitati functionale

## **IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

---

- IV.1. ISs – Dotări de sănătate
- IV.2. L1b – Locuințe colective mici cu maxim P+2E
- IV.3. V – Spații verzi
- IV.4. C – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## I. DISPOZITII GENERALE

### I.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE TERENURI PRIVATE LA SUD ȘI EST, TERENURI PUBLICE LA VEST, STRADA MIHAI EMINESCU ȘI TERENURI PUBLICE ȘI PRIVATE LA NORD (zona de studiu PUZ), GENERAT DE INVESTITIA “**CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE SOCIALE, STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2, ORAȘ PĂTÂRLAGELE, JUDEȚUL BUZĂU**”, NR. CAD. 23811.

R.L.U. insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) face parte integranta din acesta.

R.L.U. aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism Nr. 29/07.06.2022, emis de Primăria Orașului Pătârlagele;
- Avizul de Oportunitate Nr. 13/29.06.2022, emis de Consiliul Judetean Buzău;
- Aviz nr. 407/12.07.2022 emis de Compania de Apă Buzău;
- Aviz nr. 3030220708929/15.07.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Buzău;
- Reglementarile cuprinse in documentatia de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL si REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Oraș Pătârlagele, Judetul Buzau” aprobata prin HCL Pătârlagele nr. 46/28.07.2011, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

### I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare. El intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local al Orașului Pătârlagele si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor legale prevazute in Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

R.L.U. este elaborat in conformitate si cu urmatoarele acte normative importante:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicata in Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat si completat prin H.G. 490/2011;
- Continutul tehnic si structura din “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicata;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Hotararea Guvernului nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 153 / 2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea sptiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare. H.G.R. nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Ordonanta Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011;
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil.

### I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE TERENURI PRIVATE LA SUD ȘI EST, TERENURI PUBLICE LA VEST, STRADA MIHAI EMINESCU ȘI TERENURI PUBLICE ȘI PRIVATE LA NORD (zona de studiu PUZ), GENERAT DE INVESTITIA “**CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE SOCIALE, STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2, ORAȘ PĂTÂRLAGELE, JUDEȚUL BUZĂU**”, NR. CAD. 23811, cu zona de studiu inclusa in zonă dotări de sănătate ISs (UTR 1) și L1a locuințe individuale și colective mici P+2

niveluri (UTR 5), așa cum este definită prin documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Oraș Pătârlagele, Județul Buzău” aprobată prin HCL Pătârlagele nr. 46/28.07.2011.

Teritoriul studiat prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 13 / 29.06.2022 emis de către Consiliul Județean Buzău și figurat în planșele ce alcatuiesc partea desenată a prezentei documentații.

Zonificarea funcțională a teritoriului documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operationalitate care trebuie obținut.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă funcțională din teritoriul P.U.Z.. Ele sunt detaliate în cadrul Cap. IV din R.L.U.

Terenurile cuprinse în teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

- Teren aparținând domeniului public de interes județean, aflat în proprietatea UAT Oraș Pătârlagele
- Teren aparținând domeniului public de interes local, aflat în proprietatea UAT Oraș Pătârlagele
- Teren aparținând domeniului privat de interes local, aflat în proprietatea UAT Oraș Pătârlagele

## II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- a) Pe teritoriul studiat aferent documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : LIMITA PROPRIETATE TERENURI PRIVATE LA SUD ȘI EST, TERENURI PUBLICE LA VEST, STRADA MIHAI EMINESCU ȘI TERENURI PUBLICE ȘI PRIVATE LA NORD (zona de studiu PUZ), GENERAT DE INVESTIȚIA “**CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE SOCIALE, STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2, ORAȘ PĂTÂRLAGELE, JUDEȚUL BUZĂU**”, NR. CAD. 23811 este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- b) Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în actul administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului – Agenția pentru Protecția Mediului Buzău;
- c) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- d) În perimetrul documentației LIMITA PROPRIETATE TERENURI PRIVATE LA SUD ȘI EST, TERENURI PUBLICE LA VEST, STRADA MIHAI EMINESCU ȘI TERENURI PUBLICE ȘI PRIVATE LA NORD (zona de studiu PUZ), GENERAT DE INVESTIȚIA “**CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE SOCIALE, STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2, ORAȘ PĂTÂRLAGELE, JUDEȚUL BUZĂU**”, NR. CAD. 23811 este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 13 / 29.06.2022 nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidența prevederilor HG Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- e) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit și dotări sanitare, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare;
- f) Platformele de depozitare deșeurilor vor fi ecologice, fără a se infesta solul cu diverse substanțe nocive, care prin apele pluviale s-ar putea infiltra în sol; platformele de depozitare deșeurilor vor fi protejate prin construirea unor incinte cu gard cu accese clare de intrare și ieșire a vehiculelor care transportă gunoierii; apele uzate care deversează vor fi epurate și preepurate;
- g) Deșeurile menajere vor fi transportate la platformele de depozitare deșeurilor, interzicându-se categoric ancorarea lor în altă parte; aceste platforme se vor găsi la o distanță de 1000m față de localitate conform normelor sanitare
- h) Clădirile cu destinație de locuit, precum și clădirile de dotări de sănătate, vor fi prevăzute cu recipienti pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă
- i) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă documentației PUZ trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale;
- j) Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețeaua de canalizare menajeră;
- k) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere;
- l) Pentru creșterea calității mediului se vor amenaja în incintă spații verzi, în suprafață minimă de 20% din suprafața terenului;
- m) Se vor amenaja fâșii plantate în zona mediană a Străzii Mihai Eminescu și în zona de protecție CF.

## **II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

- a) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionata de asigurarea compatibilitatii functiunilor, cailor de acces, a dotarilor publice si a echipamentelor tehnice necesare functionarii coerente a zonei
- b) Dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, precum si in urmatoarele situatii :
  - existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate
  - prezenta unor vestigii arheologice
  - existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului
  - existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
  - existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren
  - existenta unui risc privind afectarea retelelor edilitare existente pe sit
- c) Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice;
- d) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare;
- e) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe imobile grevate de zonele de protectie ale retelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul detinatorilor de retele;
- f) Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile aflate în zona de siguranță CFR (a se vedea planșa *Reglementari Urbanistice – Zonificare*);
- g) In zonele de protectie ale retelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul detinatorului respectivei retele.

## **II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- a) Constructiile se vor amplasa pe parcelă in regim izolat conform prevederile prezentului R.L.U.
- b) Distantele cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, precum si distantele dintre cladirile aflate pe aceeasi parcela, vor respecta retragerile care decurg din necesitati de igiena (buna iluminare a constructiilor), in general in functie de inaltimea constructiilor;
- c) Se vor respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a I.S.U.
- d) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta conditiile de scurgere a apelor, servitutile de vedere si servitutile generate de prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune
- e) Se recomanda, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
- f) Distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure spatiile minime necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a I.S.U., sau dupa caz; de asemenea, distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure conditiile de iluminare naturala, de insorire, de salubritate, de securitate in caz de seism, conform legislatiei in vigoare
- g) Este interzisa amplasarea la o distanta mai mica de 100,0 m fata de scoli sau licee a constructiilor care servesc comertului cu bauturi alcoolice sau practicarii jocurilor de noroc.

## **II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- a) Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în avizele emise de administratorii drumurilor publice ce asigură accesul direct pe terenurile cuprinse în zona de studiu PUZ;
- b) Este obligatorie asigurarea și amenajarea accesului carosabil din Strada Mihai Eminescu, în acord cu normele tehnice în vigoare;
- c) Caracteristicile accesului trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice;
- d) Pentru constructiile publice nu se accepta accesul prin servitute de trecere;
- e) Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul;

- f) Accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public;
- g) Stationarea autovehiculelor se va realiza in afara domeniului public, in conditiile prezentului RLU, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare.

## **II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

- a) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona, in functie de necesitati, conform prevederilor continute in planşa nr. U3 – Reglementări reţele edilitare, aferentă PUZ și conform planului de acţiune aferent PUZ;
- b) Autorizarea constructiilor noi este conditionata de asigurare a racordarii la retelele tehnico-edilitare; este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare care depasesc posibilitatile financiare ale investitorilor;
- c) Autorizarea executării construcțiilor este permisă și cu soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- d) Se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- e) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului, a sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice, lucrarile de construire (realizarea / inlocuirea / extinderea) a retelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare;
- f) La executarea retelelor electrice se vor asigura spatiile necesare montarii altor conducte (apa, canalizare, cabluri electrice), precum si pastrarea distantelor de siguranta dintre acestea, respectand prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in satura* si in Normativul NTE007- 2008;
- g) La proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice;
- h) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- i) Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera ; montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor ; in mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente retelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123 / 2012;
- j) Se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor;
- k) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare.

## **II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

- a) Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenul ce face obiectul PUZ este permisă cu respectarea următoarelor condiții cumulative:
  - Front la stradă de min. 6,00m;
  - Suprafața minimă a parcelei de 1.000,00mp;
- b) Este obligatorie elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren in mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a O.U.G. 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- c) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350/2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil; sunt

permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de constructibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.

- d) Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de constructibilitate minime, stabilite la punctul a);
- e) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- f) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate privind suprafata minima a terenului pot deveni construibile numai prin comasare cu una sau mai multe parcele invecinate; parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate (altele decat suprafata minima a terenului) pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- g) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

## **II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

- a) Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica
- b) Suprafata de spatii verzi va reprezenta minim 20% din suprafata terenului;
- c) In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora;
- d) Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatiei acestora;
- e) Imprejmuirile vor fi tratate in functie de specificul zonei, atat in ceea ce priveste imprejmuirea catre domeniul public, cat si imprejmuirea catre vecini ; ele trebuie sa raspunda exigentelor Noului Cod Civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **III.1. UNITATI FUNCTIONALE**

Zona reglementata prin PUZ este in suprafata de 11.777,00mp.

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone functionale.

In plansa **U2 : Reglementari Urbanistice - zonificare** sunt specificate zonele functionale in teritoriul P.U.Z. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

**Zona functionala ISs – Dotări de sănătate**

**Zona functionala L1b - Locuințe colective mici cu maxim P+2E**

**Zona functionala V - Spații verzi**

**Zona functionala C – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente**

Pentru fiecare zona functionala regulamentul este structurat astfel :

#### **GENERALITATI**

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

- Art. 1 Utilizari admise
- Art. 2 Utilizari admise cu conditionari
- Art. 3 Utilizari interzise

#### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art. 8 Circulatii si accese
- Art. 9 Stationarea autovehiculelor
- Art. 10 Inaltimea maxima a cladirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 12 Echiparea edilitara

- Art. 13 Spatii libere si spatii plantate
- Art. 14 Imprejmuiri

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**IV.1 ZONA FUNCȚIONALĂ  
ISs – DOTĂRI DE SĂNĂTATE**

**GENERALITATI**

Zona este compusa din imobilele situate in UAT Oraș Pătârlagele, cu nr. cad. 22958 și nr. cad. 23810. Zona este situata în intravilan, in afara perimetrului Zonei Centrale. Aria este rezervata pentru functiuni de dotări de sănătate.

Funcțiunea dominantă a zonei :

- construcții de sănătate;
- construcții administrative.

Funcțiuni complementare :

- servicii;
- spatii verzi amenajate;
- spatii de relaxare;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico – edilitare.

Amplasamentul se va organiza in trei zone, dimensionate in functie de apacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie

Suprafata minima a terenului care cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

**UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ART. 1 UTILIZARI ADMISE**

- a) se mentine in general situatia existenta;
- b) se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- c) se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- d) se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;
- e) se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice.

**ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- a) pentru constructiile noi - POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (funcțiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991;
- b) regim de inaltime pentru constructiile noi P - P+2 in functie de vecinatati;
- c) regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale;
- d) interventiile asupra cladirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice si se va respecta zona de protectie (in limita razei de 100 m se va solicita avizul C.M.I.).

### **ART. 3 UTILIZARI INTERZISE**

- a) nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- b) se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin PUZ;
- c) se interzice realizarea de construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere sau feroviare de comunicație;
- d) activitati productive, de distributie si depozitare, cu exceptia celor admise cu conditionari prin prezentul RLU;
- e) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
- f) activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR</b>
--

### **ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- a) Se consideră construibile parcelele cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, având o suprafață de minim 300,00 mp și o deschidere la drumul public de minim 6,00 metri.
- b) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile doar prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism – PUD.

### **ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- a) Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei (Strada Mihai Eminescu și DN10) se va realiza respectand urmatoarele conditii :
  - i. se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament;
  - ii. se vor respecta reglementarile Codului Civil;
  - iii. cladirile se vor retrage de la aliniamentul cu Strada Mihai Eminescu și DN10 cu minim 2,00 metri, asa cum este prezentata in Plansa U2 Reglementari Urbanistice – zonificare aferenta prezentei documentatii PUZ;
  - iv. in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite realizarea niciunei constructii, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, parcajelor, platformelor sau a echipamentelor edilitare. Se recomandă ca echipamentele edilitare să fie amplasate subteran.

### **ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- a) daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat;
- b) pentru cladirile amplasate (izolat), față de limita posterioară și laterală a parcelei se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea maximă a cladirii ( $H_{\text{CORNISA}}$  sau  $H_{\text{ATIC}}$ , masurata fata de cota  $\pm 0,00\text{m}$ ), dar nu mai puțin de 2,00m, conform planșei nr. U2 – Reglementări urbanistice, aferentă PUZ;
- c) Prevederile Pct. 6.a) –pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.

### **ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- a) pe aceeasi parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte; construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeasi parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizata si aprobata conform legii
- b) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin de 5,00m; in caz contrar se va intocmi un studiu de insorire conform OMS nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

#### **ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE**

- a) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri din Strada Mihai Eminescu sau DN10 în mod direct;
- b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile;
- c) pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- d) accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- e) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) necesarul de locuri de parcare va respecta prevederile Anexei Nr. 5 din HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- b) autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- c) în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150m;
- d) număr minim de locuri de parcare :
  - i. **construcții administrative și de birouri :**
    - minim 1 loc parcare la 10 salariați, cu un spor de 20% pentru vizitatori și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
    - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
  - ii. **construcții comerciale, de servicii, alimentație publică :**
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă
  - iii. **construcții sportive :**
    - minim 1 loc de parcare la 5 persoane capacitate, la care se adăuga minim 1 loc de parcare pentru autocare
  - iv. **construcții și amenajări de agrement :**
    - minim 1 loc de parcare la 1 persoană capacitate

#### **ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- a) autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 1 nivel clădirile imediat învecinate;
- b)  $RH_{maxim} = P+1E+M / P+2E$ ;
- c)  $H_{maxim} \text{ cornișă / atic propus} = 10,00\text{m}$  (măsurăți de la cota terenului amenajat);
- d)  $H_{maxim} \text{ coamă propus} = 13,00\text{m}$  (măsurăți de la cota terenului amenajat);
- e) se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei.

#### **ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- a) 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 seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- b) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" și "eleganta";
- c) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura noilor cladiri se va subordona cerințelor de coerenta a secvențelor particulare de țesut rural și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale arhitecturii specifice zonei în cadrulul natural existent printr-o expresie arhitecturală contemporană și/sau de inspirație tradițională; aceasta va ține seama de caracterul zonei și tipologia construcțiilor din zona. În ceea ce privește:
- v. volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane rezultate, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.
  - vi. **arhitectura fatadelor**: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.
  - vii. **materiale de construcție**: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere. Se recomandă ca finisaj de fatadă utilizarea materialelor naturale specifice: piatra naturală, lemn, tencuială texturată/vopsită etc.
  - viii. **culoare**: utilizarea culorilor deschise pastelate pamantii: alb, bej, brun deschis, ocru deschis, etc. Pentru tencuiala vopsită se impune utilizarea culorii Alb. Pentru învelitoare se impune utilizarea culorilor pamantii/brun/gri. Se permit utilizări cromatice de albastru, verde, violet, roșu, galben, portocaliu doar pentru accente de culoare, maxim 5 % din suprafața anvelopantei. Se impune dacă se utilizează materiale naturale aparente (lemn, piatră etc) păstrarea caracteristicilor estetice proprii ale acestora. Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, deschise la culoare.
  - ix. se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
  - x. arhitectura acoperisului va fi în șarpantă în două sau patru ape, păstrand raportul proportional al construcției. Se recomandă acolo unde este posibil utilizarea acoperisului verde de tip înierbat.
  - xi. se admite panourilor publicitare luminoase dacă sunt reprezentate de litere volumetrice luminoase în culori pastelate și lumină indirectă.

## ART. 12 ECHIPAREA EDILITARĂ

- a) autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; în cazul în care nu există în prezent rețele edilitare, este permisă asigurarea utilitatilor în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de bransare / racordare la rețelele publice (ulterior extinderii acestora);
- b) se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- c) rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- d) se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică ; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- e) data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- f) este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- g) se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor.
- h) lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- i) se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de rețelele de apă. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

**ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă;
- b) curtile interioare accesibile publicului. vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- c) se vor identifica, proteja și pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulatii va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori;
- d) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- e) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- f) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- g) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu;
- h) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza :
  - xii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
    - minim 10% din suprafata parcelei
  - xiii. constructii sportive :
    - minim 30% din suprafata parcelei
  - xiv. constructii si amenajari de agrement :
    - minim 25% din suprafata parcelei

**ART. 14 IMPREJMUIRI**

- a) gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- b) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirilor principale si al gardurilor alaturate;
- c) portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- d) pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri.

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR****ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) POT maxim = 40%

**ART. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- a) CUT maxim = 0,70 m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren

NOTA: Indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează, cf. Anexa Nr. 2 la Legea 350/2001, la suprafața terenului inițial de 10,000mp aferentă imobilului cu NC 21377, din care au fost dezmembrate imobilele actuale cu NC 23811, NC 23810 și NC 22957

## IV.2 ZONA FUNCȚIONALĂ L1b – LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E

### GENERALITATI

Zona este compusa din imobilul situat in UAT Oraș Pătărlagele, cu nr. cad. 23811. Zona este situata în intravilan, in afara perimetrului Zonei Centrale. Aria este rezervata pentru functiuni de locuințe colective mici.

### UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E;
- b) Locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;
- c) Spatii verzi amenajate;
- d) Spații de parcare auto amenajate;
- e) Construcții și amenajări sportive;
- f) Construcții pentru învățământ;
- g) Constructii aferente echipamentelor edilitare;
- h) Construcții administrative;
- i) Construcții de cult;
- j) Construcții comerciale;
- k) Construcții pentru cultură;
- l) Construcții pentru sănătate;
- m) Construcții pentru servicii;
- n) Pensiune agroturistică;
- o) Constructii de turism si agrement/loisir;
- p) Locuinte de serviciu;
- q) Constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperare functionale, centre psihiatrice);
- r) Constructii pentru alimentatie publica;
- s) Circulatii carosabile si pietonale;
- t) Constructii administrative si birouri;
- u) Constructii financiar bancare;
- v) Constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor;
- w) Institutii, servicii si echipamente publice;
- x) Servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante (service auto, spalatorii auto, vulcanizari);
- y) Locuri de joacă.
- z) lucrari de reabililare si refunctionalizare a constructiilor existente;
- aa) Se pot autoriza lucrari de întreținere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- bb) Extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil;
- cc) Echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- dd) Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de locuit

#### ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) Funcțiuni în concordanță cu funcțiunea dominantă;
- b) Constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii;
- c) Spatii de depozitare, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150,00 mp ADC si sa nu depoziteze materiale poluante, substante toxice sau substante cu risc de producere de explozie;
- d) functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica si servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren:

- e) schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor de la parterul clădirilor în funcțiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

### **ART. 3 UTILIZARI INTERZISE**

- a) nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- b) se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin PUZ;
- c) se interzice realizarea de construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere sau feroviare de comunicație;
- d) activități productive, de distribuție și depozitare, cu excepția celor admise cu condiționari prin prezentul RLU;
- e) activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- f) activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- a) Se consideră construibile parcelele cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, având o suprafață de minim 1.500,00 mp și o deschidere la drumul public de minim 6,00 metri.
- b) parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile doar prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate sau prin elaborarea unei documentații de urbanism – PUD.

### **ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- d) Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei (Strada Mihai Eminescu) se va realiza respectând următoarele condiții :
- xv. se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;
  - xvi. se vor respecta reglementările Codului Civil;
  - xvii. clădirile se vor retrage de la aliniamentul cu Strada Mihai Eminescu cu minim 16,00 metri, așa cum este prezentată în Planșa U2 Reglementări Urbanistice – zonificare aferentă prezentei documentații PUZ;
  - xviii. în zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite realizarea niciunei construcții, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, parcajelor, platformelor sau a echipamentelor edilitare. Se recomandă ca echipamentele edilitare să fie amplasate subteran.

### **ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- a) pentru clădirile amplasate (izolat), față de limita posterioară și laterală a parcelei se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii ( $H_{\text{CORNISA}}$  sau  $H_{\text{ATIC}}$ , măsurată față de cota  $\pm 0,00\text{m}$ ), dar nu mai puțin de 7,00m față de limita laterală de vest, 3,50m față de limita laterală de est, 7,00m față de limita posterioară, conform planșei nr. U2 – Reglementări urbanistice, aferentă PUZ;
- b) Prevederile Pct. 6.a) –pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD.

### **ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- c) pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte; construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii
- d) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin de 10,00m; în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conform OMS nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală

#### **ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE**

- a) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6.00 metri din Strada Mihai Eminescu în mod direct;
- b) pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- c) accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- d) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) necesarul de locuri de parcare va respecta prevederile Anexei Nr. 5 din HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- b) autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- c) număr minim de locuri de parcare :
  - v. **construcții comerciale, de servicii, alimentație publică :**
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
    - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă
  - vi. **construcții de învățământ :**
    - pentru toate categoriile de construcții de învățământ, minim 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
    - pentru învățământul universitar și pentru sedii ale taberelor școlare, minim 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice, la care se adăuga minim 1 loc de parcare pentru autocare
  - vii. **construcții sportive :**
    - minim 1 loc de parcare la 5 persoane capacitate, la care se adăuga minim 1 loc de parcare pentru autocare
  - viii. **construcții și amenajări de agrement :**
    - minim 1 loc de parcare la 1 persoană capacitate
  - ix. **construcții de locuit :**
    - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun;

#### **ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

- a) înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- b)  $RH_{maxim} = P + 2E$ ;
- c)  $H_{maxim}$  cornișă/atic propus = 10,00m (măsurată de la cota terenului amenajat);
- d)  $H_{maxim}$  coamă propus = 13,00m (măsurată de la cota terenului amenajat);
- e) înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale;

#### **ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- d) 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 seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- e) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";

- f) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerența a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale arhitecturii specifice zonei în cadrulul natural existent printr-o expresie arhitecturală contemporană și/sau de inspirație tradițională; aceasta va ține seama de caracterul zonei și tipologia construcțiilor din zonă. În ceea ce privește:
- i. **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane rezultate, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.
  - ii. **arhitectura fatadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvența a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparența a balustradelor balcoanelor și logjiilor, etc.
  - iii. **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere. Se recomandă ca finisaj de fatadă utilizarea materialelor naturale specifice: piatra naturală, lemn, tencuială texturată/vopsită etc.
  - iv. **culoare:** utilizarea culorilor deschise pastelate pamantii: alb, bej, brun deschis, ocru deschis, etc. Pentru tencuiala vopsită se impune utilizarea culorii Alb. Pentru învelitoare se impune utilizarea culorilor pamantii/brun/gri. Se permit utilizări cromatice de albastru, verde, violet, roșu, galben, portocaliu doar pentru accente de culoare, maxim 5 % din suprafața anvelopantei. Se impune dacă se utilizează materiale naturale aparente (lemn, piatra etc) păstrarea caracteristicilor estetice proprii ale acestora. Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambiantei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, deschise la culoare.
  - v. se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
  - vi. arhitectura acoperisului va fi în sarpantă în două sau patru ape, păstrand raportul proportional al construcției. Se recomandă acolo unde este posibil utilizarea acoperisului verde de tip înierbat.
  - vii. se admite panourilor publicitare luminoase dacă sunt reprezentate de litere volumetrice luminoase în culori pastelate și lumină indirectă.

## ART. 12 ECHIPAREA EDILITARĂ

- j) autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; în cazul în care nu există în prezent rețele edilitare, este permisă asigurarea utilitatilor în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de bransare / racordare la rețelele publice (ulterior extinderii acestora);
- k) se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- l) rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- m) se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică ; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- n) data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- o) este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- p) se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor.
- q) lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- r) se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de rețelele de apă. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

**ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- i) se vor identifica, proteja și pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulatii va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori;
- j) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- k) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- l) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- m) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- n) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- o) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu;
- p) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza :
  - xix. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
    - minim 10% din suprafata parcelei
  - xx. constructii de invatamant :
    - minim 30% din suprafata parcelei
  - xxi. constructii sportive :
    - minim 30% din suprafata parcelei
  - xxii. constructii si amenajari de agrement :
    - minim 25% din suprafata parcelei
  - xxiii. constructii de locuit :
    - minim 20% din suprafata parcelei

**ART. 14 IMPREJMUIRI**

- e) gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- f) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirilor principale si al gardurilor alaturate;
- g) portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- h) pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.50 metri.

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR****ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- b) POT maxim = 40%

**ART. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- b) CUT maxim = 0,70 m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren

NOTA: Indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează, cf. Anexa Nr. 2 la Legea 350/2001, la suprafața terenului inițial de 10,000mp aferentă imobilului cu NC 21377, din care au fost dezmembrate imobilele actuale cu NC 23811, NC 23810 și NC 22957

## IV.3 ZONA FUNCȚIONALĂ V – SPAȚII VERZI

### GENERALITATI

Zona destinată căii de comunicație publice Strada Mihai Eminescu tip scuar și zonei de siguranță de 20m a căii ferate aferentă imobilului cu nr. cad. 23769.

**Intreaga zona functionala se va reconfigura in conformitate cu planșa de Reglementari Urbanistice aferenta prezentei documentatii P.U.Z.**

### UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) spatii plantate;
- b) spatii pentru administrare si intretinere a spatiilor plantate;
- c) se pot autoriza lucrari de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate pe baza unor proiecte de specialitate;
- d) amenajari pentru odihna si petrecere a timpului liber;
- e) mobilier urban si echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ;
- f) se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastica;
- g) circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale;
- h) circulatii pietonale sau ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate sau pentru evacuarea ghenelor pentru gunoi ;
- i) se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei.

#### ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;

#### ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi și/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului;
- b) nu se permite micșorarea suprafetelor spatiilor verzi, luate in evidenta de administrația publică locală, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008;
- c) nu se permite traversarea cu circulatii carosabile curente (numai acostamente);
- d) se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stanjenesc circulatia pietonilor.

### CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

#### ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) Conform plansei *Reglementari urbanistice – zonificare*;
- b) Necesitatile tehnologice si normele specifice vor conditiona caracteristica parcelei.

#### ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

#### ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

#### **ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

#### **ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI**

- a) se va asigura accesul din circulatiile publice catre aleile ocazional carosabile pentru intretinere si accesul la instalatii tehnice.
- b) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- c) este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor.
- d) suprafetele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate si vor avea asigurata colectarea si evacuarea apelor meteorice

#### **ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) nu este permisa stationarea autovehiculelor

#### **ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

- a) P(parter), 6m la coama / atic, fata CTA

#### **ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

#### **ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

- a) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale si drenuri functional care sa deverseze apele meteorice in reseaua publica;
- b) se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere;
- c) se vor asigura instalatiile necesare intretinerii, irigarii spatiilor verzi ; amplasarea acestora nu trebuie sa deranjeze desfasurarea functiunilor sau sa altereze aspectul general al zonei;
- d) pentru constructiile care necesita racordare la reseaua de echipare edilitara este obligatorie racordarea acestora la toate utilitatile disponibile in zona;
- e) retelele si echipamentele (electrice, telecomunicatii, alimentare cu apa, canalizare, gaze) care traverseaza zona se vor realiza in subteran, respectand normele legale in vigoare;
- f) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel;
- g) se va asigura un iluminat public unitar pentru intreaga zona stabilit printr-un proiect de specialitate care sa asigure siguranta circulatiei pietonilor;
- h) colectarea deseurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate in cadrul unui proiect de mobilier urban pentru intreaga zona;
- i) se interzice amplasarea toaletelor ecologice si a containerelor pentru deseuri pe spatiul verde;
- j) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

#### **ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- a) se recomanda utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice.
- b) pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0 m de acestea.
- c) este interzisa postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

#### **ART. 14 IMPREJMUIRI**

- a) este recomandabil sa nu existe imprejmuire decat daca normele tehnice o impun.
- b) daca este necesara, imprejmuirea catre domeniul public va avea inaltimea maxima de 1,50m.
- c) pentru gard se va folosi una dintre urmatoarele formule:
  - i. soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de max. 60 cm inaltime. soclul va fi prevazut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
  - ii. gard din plasa de sarma dublat de vegetatie – gard viu, plante agatatoare, vita de vie etc.

- d) se interzic gardurile inalte si opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, PVC sau sticla armata.
- e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

#### POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

##### ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

##### Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

## IV.4 ZONA FUNCȚIONALĂ C – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

#### GENERALITATI

Zona destinată căii de comunicație publică Strada Mihai Eminescu.

##### Funcțiunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicatie si amenajări aferente

##### Funcțiuni complementare :

- Zone verzi
- Rețele tehnico-edilitare

**Intreaga zona functionala se va reconfigura in conformitate cu planșa de Reglementari Urbanistice aferenta prezentei documentatii P.U.Z. si se va respecta profilul stradal propus.**

Calea de circulație Strada Mihai Eminescu se va moderniza și reprofila la profil de 16,95m, din care scuar verde central cu lățime de 6,95m, suprafață carosabilă de 3,55m de o parte și de alta și trotuare de 1,60m de o parte și de alta.

#### UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) Circulații carosabile;
- b) Circulații pietonale;
- c) Refugii și treceri pentru pietoni;
- d) Parcaje publice și spații de staționare;
- e) Platforme / alveole carosabile pentru transportul în comun;
- f) Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- g) Zone verzi mediane, laterale și fasii verzi intermediare;
- h) Rețeaua de strazi din intravilan aparținând domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale”;
- i) Lucrări de terasament;
- j) Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- k) lucrări de întreținere a strazilor existente;
- l) lucrări de largire a carosabilului, amenajări ale intersecțiilor și construirea de noi parcaje;
- m) modernizări și reabilitări a traseelor existente printr-un proiect de specialitate.

##### ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) Amplasarea de construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, se fac în baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administrației Publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- b) Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime, de fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice;
- c) Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin RGU și legislația în vigoare
- d) Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (RGU)
- e) Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie
- f) intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare, mobilier urban;
- g) se vor amenaja treceri pentru persoane cu dizabilități motorii.

### **ART. 3 UTILIZARI INTERZISE**

- a) Orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor;
- b) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și / sau extindere;
- c) Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- d) Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra construcțiilor edilitare existente.

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- a) Conform planșei Reglementări urbanistice – zonificare;
- b) Necesitățile tehnologice și normele specifice vor condiționa caracteristica parcelei.

### **ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- a) Conform necesităților tehnologice și normelor specifice

### **ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- a) Conform necesităților tehnologice și normelor specifice

### **ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- a) Conform necesităților tehnologice și normelor specifice

### **ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI**

- a) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea amenajării unui acces carosabil cu o lățime de minim 6.00 m direct din Strada Mihai Eminescu;
- b) Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 16,0m față de Strada Mihai Eminescu, conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUZ;
- c) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile;
- d) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice;
- e) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importanței și destinației construcției. Orice acces la drumurile publice se face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) Stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare:
- a) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiilor si conform legislatiei in vigoare;
- b) Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

#### **ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

#### **ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

#### **ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

#### **ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- a) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

#### **ART. 14 IMPREJMUIRI**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

#### **Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Sef proiect,  
master urbanist  
**Andrei Stefan SABAU**



Intocmit,  
master urbanist  
**Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**



Intocmit,  
urbanist  
**Andreea Cristina IONIȚĂ**

