

VOLUMUL II.

# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ MIXTĂ: CREȘĂ, LOCUINȚE, AGREMENT ȘI SPORT

CONȚINUTUL R.L.U.:

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- IV. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.
- 1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "PENTRU ZONĂ MIXTĂ: CREȘĂ, LOCUINȚE, AGREMENT ȘI SPORT", intravilan comuna Praid, județul Harghita, (CF.: . 60725, 59971, 59970, 59969, 59968, 60701, nr. CAD. 1479), constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CL (Consiliul Local).
- 1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesă scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.

#### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:
  - Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
  - Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
  - Legea 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
  - Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
  - Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;
  - Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat;
  - PLANUL URBANISTIC GENERAL - Comuna Praid și REGULAMENTUL LOCAL aferent, aprobat prin HCL nr. 56/2020.

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.
- 3.2. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

Nr.	Nr. CF./CAD	Drept de proprietate	Suprafața (mp)	intravilan	Categoria de folosință
1	60725	COMUNA PRAID	21756	DA	Fânească
2	59971	DERZSI ROZA, etc.	1910	DA	Fânească
3	59970	OLAH STEFAN, etc.	1700	DA	Fânească

4	59969	OLAH GHE. STEFAN	2610	DA	Fâneață, Neproductiv
5	59968	OLAH GHE. STEFAN	1750	DA	Fâneață
6	1479	TODOR ERZSEBET	726	DA	
7	60701	COMUNA PRAID	3578	-	Drum
TOTAL = 33875 mp (conf. CF. și C.U.)					
Din care suprafața PUZ = 30850 mp					

3.3. Suprafață totală de **30850 mp** conform extrase de carte funciară, destinată reglementării ca zona MIXTĂ cu urm. funcțiuni:

- **Zv-1** - Zona verde cu rol de agrement și sport
- **Zv-2** - Subzonă de spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție și zonă verde pentru scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat.
- **Is** - Instituții și servicii publice propuse
- **Lc** - Locuințe colective

indicatori urbanistici POT și CUT:

	Zonă mixtă			
	Zv-1	Zv-2	Is	Lc
POT <sub>propus</sub>	20%	10%	30%	30%
CUT <sub>propus</sub>	0.2	0.2	0.7	0.7
Regim de înălțime	S/D+P+1E	P	S/D+P+M	S+P+2E+M

- 3.4. Categoria de folosință actuală a parcelelor care fac obiectul PUZ, proprietate privată sunt preponderent "Fânețe" și sunt situate în zona "Manyakert", intravilan Praid, județul Harghita,
- 3.5. Odată aprobat, PUZ, împreună cu RLU aferent devine act de autoritate administrației publice locale.
- 3.6. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.
- 3.7. Pe baza RLU se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pentru teritoriul ce face obiectul PUZ.

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

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

- 1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilității documentației.
- 1.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din RGU și prevederilor plansei nr. 3. "Reglementări urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă", și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației.
- 1.3. Amplasamentul studiat în PUZ este situat în vecinătatea imediată și vis-a-vis de alte spații cu destinații similare. În consecință, din acest punct de vedere nu există incompatibilități de ordin funcțional.
- 1.4. În vederea protecției corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevăzută cu rețele edilitare de canalizare menajeră, apă potabilă, și platforme de pre colectare deșeuri menajere.

### 2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri antropice - se interzice.
- 2.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din Regulamentul general de urbanism.

- 2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- 2.4. În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren, ori de poluare a aerului apei sau solului. Fac excepție de la prevederi construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- 2.5. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilatar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU și cu avizele gestionarilor de utilități.

### 3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### 3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

#### 3.2. Amplasarea față de drumuri publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servitute, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- d) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- e) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de unități industriale și de depozitare NU este permisă.

#### 3.3. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, după cum urmează:

- **Zv-1** - Zona verde cu rol de agrement și sport - se impune o retragere minimă între **1m** și **5m** față de **aliniamentul** propus, conform planșa de reglementări;
- **Zv-2** - Subzonă de spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție și zonă verde pentru scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat - se impune o retragere minimă între **3m** și **14m** față de **aliniamentul** propus, conform planșa de reglementări;
- **Is** - Instituții și servicii publice propuse - se impune o retragere minimă de **5m** față de **aliniamentul** propus, conform planșa de reglementări;
- **Lc** - Locuințe colective - se impune o retragere minimă de **3m** față de **aliniamentul** propus, conform planșa de reglementări;

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### 3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planșa de reglementări
- b) clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioară vor fi respectate conform planșa de reglementări, cu obligativitatea asigurării unui acces de minim **4 m** pe una din laturi pentru autovehicule de stingere a incendiilor;
- c) se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de alte UTR-uri, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă / streșină, dar nu mai puțin de **5 m**;
- d) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

#### 4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### 4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### 4.3. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției:

- La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.
- Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:
- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.
- În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

În cazul **Zv-1 - Zona verde cu rol de agrement și sport** – este obligatoriu asigurarea unei suprafețe verzi cu rol de parcaje ocazionale în cazul evenimentelor care atrag un număr mare de autovehicule în zonă.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

#### 5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când această se va realiza.

#### 5.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### 5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

### 6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

#### 6.1. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă minimum  $\geq 15$  m pentru clădiri izolate;
- Suprafață minimă a parcelei este de minimum 1000 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat;
- Spații verzi în proporție de minim 20% din parcelă.

#### 6.2. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolului de mai sus.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 7.1. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

### 7.2. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

**a)** împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

**b)** împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit. Pentru garduri este recomandat utilizarea materialelor naturale (de ex.: scanduri de lemn verticale sau orizontale, sau piatra).

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Teritoriul studiat în PUZ este încadrat în următoarele funcțiuni:

UTR UVe - Zonă verde cu rol de agrement, sport și protecție ecologică

UTR Ltrc - locuire cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar tradițional de tip rural compact

Zonificarea propusă prin prezentul PUZ:

UTR Zv-1 - Zona verde cu rol de agrement și sport

UTR Zv-2 - Subzonă de spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție și zonă verde pentru scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

UTR Is - Instituții și servicii publice propuse

UTR Lc - Locuințe colective

În planșa nr. 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și planșa nr.4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVĂ, este prezentată organizarea urbanistică propusă pentru parcela care face obiectul PUZ.

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA REGLEMENTATA DE PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
<b>SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT</b>	<b>30850</b>	<b>100</b>	<b>30850</b>	<b>100</b>
<b>Zv-1</b> - Zona verde cu rol de agrement și sport	30850	100	15112	49
<b>Zv-2</b> - Subzonă de spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție și zonă verde pentru scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat	0	0	3766	12.2
<b>IS</b> - Instituții și servicii publice propuse	0	0	3191	10.3
<b>Lc</b> - Locuințe colective	0	0	3018	9.5
Drumuri și zone aferente căilor de circulații	0	0	5763	19

## IV. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unități funcționale:

- UTR Zv-1 - Zona verde cu rol de agrement și sport
- UTR Zv-2 - Zonă de spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție și zonă verde pentru scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat
- UTR Is - Instituții și servicii publice propuse
- UTR Lc - Locuințe colective
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ: publică (în afara parcelei) și pe parcelă (circulații, parcaje, platformă betonată, trotuare de gardă).
- SPAȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELE CU ROL AMBIENTAL ȘI DE PROTECȚIE, minim 20%

### ZV-1 - ZONA VERDE CU ROL DE AGREMENT ȘI SPORT

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Agrement, sport și recreere; amenajări aferente funcțiunii sportive
- Parcaje la sol;
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fantani și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.
- Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- Rețele tehnico-edilitare;
- Căi de circulație.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta.

În cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmește altă documentație PUZ pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia:

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- realizarea unor false mansarde;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

#### **4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **Caracteristici ale parcelelor**

Au front la stradă minimum  $\geq 20$  m pentru clădiri izolate;  
Suprafață minimă a parcelei este de minimum 3000 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat;  
Spații verzi în proporție de minim 20% din parcelă.

##### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de aliniament

În cazul terenului de sport se impune o retragere minimă între **1m și 5m** față de **aliniamentul** propus, conform planșa de reglementări;

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

##### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

##### **Circulații si accese**

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în cazuri specifice. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces

##### **Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise.

Este obligatoriu asigurarea unei suprafețe verzi cu rol de parcaje ocazionale în cazul evenimentelor care atrag un număr mare de autovehicule în zonă.

##### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Se recomandă o arhitectură contemporană, inspirat din tradițiile locale, dar fără imitarea unor forme tradiționale care sunt contradictorii funcționalității.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

##### **Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

##### **Spații libere si spații plantate**

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Sunt admise piese de mobilier urban.

Se recomandă folosirea vegetației cu caracter local și evitarea speciilor care sunt străine sau necorespunzătoare zonei.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

##### **Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

**a)** împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

**b)** împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

Pentru garduri este recomandat utilizarea materialelor naturale (de ex.: scanduri de lemn verticale sau orizontale, sau piatra)

### **Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este: **S/D+P+1E**

## **5. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

POT maxim = 20%.

CUT maxim = 0.2

### **ZV-2 - ZONĂ DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE CU ROL DECORATIV ȘI DE PROTECȚIE ȘI ZONĂ VERDE PENTRU SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC LIMITAT**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE:**

- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fantani și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.
- Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- Rețele tehnico-edilitare;

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta.

În cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmește altă documentație PUZ pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE** ale terenurilor și clădirilor

Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia:

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- realizarea unor false mansarde;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

#### **4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage cu minim 3 m de aliniament

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 3 m.



### **Circulații si accese**

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopuri de întreținere sau de amenajare. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces

### **Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Se recomandă o arhitectură contemporană, inspirat din tradițiile locale, dar fără imitarea unor forme tradiționale care sunt contradictorii funcționalității.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### **Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

### **Spații libere si spații plantate**

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Sunt admise piese de mobilier urban.

Se recomandă folosirea vegetației cu caracter local și evitarea speciilor care sunt străine sau necorespunzătoare zonei.

### **Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

**a)** împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

**b)** împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

Pentru garduri este recomandat utilizarea materialelor naturale (de ex.: scanduri de lemn verticale sau orizontale, sau piatra)

### **Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este: **P**

## **5. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

POT maxim = 10%.

CUT maxim = 0.2

## **IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE PROPUSE**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE:**

- instituții, servicii și echipamente publice (administrative, financiar-bancare, comerț, cultură, culte, învățământ, turism, sport, sănătate și asistență socială);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico-edilitare;
- căi de circulație.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale și activitățile manufacturiere cu suprafața de max. 150 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

În cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmește altă documentație PUZ pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia:

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- realizarea unor false mansarde;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

## 4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### Caracteristici ale parcelelor

Au front la stradă minimum  $\geq 15$  m pentru clădiri izolate;

Suprafață minimă a parcelei este de minimum 1000 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat;

Spații verzi în proporție de minim 20% din parcelă.

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de aliniament, conform planșa de reglementări;

### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă între clădiri va fi de minim. 6m, conform normativ de siguranță la foc, indicativ P118-99, tabel 2.2.2 distanța de siguranță între clădiri cu grad de rezistență la foc I-II., cu condiția respectării condițiilor bune de însorire și de intimitate în toate încăperile și cu condiția respectării cerințelor de securitate la incendiu.

**Circulații și accese**

Accesul carosabil în interiorul zonei este permis doar riveranilor. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces

**Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise.

**Aspectul exterior al construcțiilor**

Se recomandă o arhitectură contemporană, inspirat din tradițiile locale, dar fără imitarea unor forme tradiționale care sunt contradictorii funcționalității.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

**Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

**Spații libere și spații plantate**

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Sunt admise piese de mobilier urban.

Se recomandă folosirea vegetației cu caracter local și evitarea speciilor care sunt străine sau necorespunzătoare zonei.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

**Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

**a)** împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

**b)** împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

Pentru garduri este recomandat utilizarea materialelor naturale (de ex.: scanduri de lemn verticale sau orizontale, sau piatra)

**Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este: **S/D+P+M**

**5. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

POT maxim = 30%.

CUT maxim = 0.7

**LC - LOCUINȚE COLECTIVE****1. UTILIZĂRI ADMISE:**

- instituții, servicii și echipamente publice (administrative, financiar-bancare, comerț, cultură, culte, învățământ, turism, sport, sănătate și asistență socială);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț;
- activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico-edilitare;
- căi de circulație.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale și activitățile manufacturiere cu suprafața de max. 150 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

În cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmește altă documentație PUZ pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

**3. UTILIZĂRI INTERZISE** ale terenurilor și clădirilor

Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia:

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incommode prin traficul generat
- realizarea unor false mansarde;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

#### **4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **Caracteristici ale parcelelor**

Au front la stradă minimum  $\geq 15$  m pentru clădiri izolate;  
Suprafață minimă a parcelei este de minimum 1000 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat;  
Spații verzi în proporție de minim 20% din parcelă.

##### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage cu minim 3 m de aliniament, conform planșa de reglementări;

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

##### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă între clădiri va fi de minim. 6m, conform normativ de siguranță la foc, indicativ P118-99, tabel 2.2.2 distanța de siguranță între clădiri cu grad de rezistență la foc I-II., cu condiția respectării condițiilor bune de însorire și de intimitate în toate încăperile și cu condiția respectării cerințelor de securitate la incendiu.

##### **Circulații și accese**

Accesul carosabil în interiorul zonei este permis doar riveranilor. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces

##### **Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise.

##### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Se recomandă o arhitectură contemporană, inspirat din tradițiile locale, dar fără imitarea unor forme tradiționale care sunt contradictorii funcționalității.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

##### **Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

##### **Spații libere și spații plantate**

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Sunt admise piese de mobilier urban.

Se recomandă folosirea vegetației cu caracter local și evitarea speciilor care sunt străine sau necorespunzătoare zonei.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

##### **Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

**a)** împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

**b)** împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

Pentru garduri este recomandat utilizarea materialelor naturale (de ex.: scanduri de lemn verticale sau orizontale, sau piatra)



**Inălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este: **S+P+2E+M**

**5. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

POT maxim = 30%.

CUT maxim = 0.7

întocmit:  
mst. urb. **Blága-K. Botond**