

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic
cu preluare avize obținute prin CU 403 | 11.02.2025 (inclusiv AO 12/2025)

Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada Cucului, nr. FN
CF 164497, 167422, 125876
CU 3049 | 24.10.2025

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE 4

1.1. **Rolul Regulamentului Local de Urbanism** 4
1.2. **Baza legală a elaborării** 4
1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism 4
1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism 5
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 6
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 6
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 7
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI 14

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	**Întocmire PUZ** **Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic**
Amplasament	**Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Cucului, nr. FN**
Beneficiar	**S.C. TRANSGAT-SORT S.R.L.** Jud. Covasna, loc. Covasna, Strada Pavă de Jos, nr. 18
Proiectant general Proiect numărul	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **376 | 18.03.2025**
Faza de proiectare	**PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ**
Certificat de urbanism	**3049 | 24.10.2025**
Suprafața terenuri	**28.760.00 m²**
Suprafață zonă reglementare	**319.797,3 m²**

1. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale zonei în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la: modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.

(3) RLU explica și detailează sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi și aplicării acestuia pentru întreaga zona studiata.

(4) Prescripțiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.2. Baza legală a elaborării

(1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuinței 114/96 republicata in 2021
- Legislația în vigoare specifica fiecărei instituții implicate in aprobarea PUZ

(2) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmit anterioare ale căror efecte se regăsesc în configurația spațială a zonei sau care sunt în acord cu direcțiile majore de dezvoltare.

1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism

(1) Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafețele de teren aflate in UAT Brașov, având o suprafață totală de **311267** m^2, situate în zona de sud-vest a municipiului Brașov localității, în proximitatea străzii Cucului.

(2) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z.

(3) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planșa U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente acestora, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condiționărilor de reglementare.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

(1) Prevederile PUZ și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu ordinul Hotărârea nr. 525/27.06.1996 și Legea nr. 50/1991.

(2) Documentație de urbanism PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025.

(3) Planul coordonator de circulație zona str. Cucului, str. Institutului, Șos. Cristianului, Calea Făgărașului, Stadionul Tineretului, str. Lungă, str. Carierei aprobat cu HCL356/2025.

(4) PUZ demarat de SC TOP METROLOGY SRL

(5) Prevederile acestor Planuri Urbanistice Zonale, inclusiv indicatorii urbanistici aprobați prin acestea (POT, CUT, regim de înălțime) rămân valabile. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplică prioritar.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

(1) Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite.

(2) Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.

(3) Masurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională si spațială a zonei vor urmări stabilirea unor reglementari specifice al căror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZF12 Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii

SZID - SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE MICI, DE DEPOZITARE, COMERȚ / SERVICII

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1. Subzonă industrială, depozitare, comerț și servicii.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

a) unități industriale productive (mici, mijlocii și mari) destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor
b) unități industriale nepoluante
c) unități agro-industriale
d) hale de producție și depozitare
e) ateliere de confecționări piese metalice și produse manufacturiere
f) unități de reparații (piese, utilaje, electronice, electrocasnice etc.)
g) unități de depozitare
h) stații de betoane
i) parc fotovoltaic
j) servicii pentru zona industrială
k) distribuție și depozitare comercială
l) servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
m) stații de întreținere și reparații auto
n) service auto (inclusiv stații ITP)

o) spălătorie auto
p) stații de alimentare cu carburant
q) sedii de firmă / birouri administrative ale operatorilor economici
r) anexe tehnice aferente funcțiunilor admise
s) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unității
t) parcaje la sol și parcaje multietajate
u) reclame, totem-uri și elemente de signalistică

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006.

(1) Se admit sedii administrative, comerț, birouri profesionale sau afaceri, showroom expunere, servicii pentru afaceri, servicii profesionale compatibile.
(2) În cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț si servicii, realizarea obiectivelor se va face cu următoarele condiții:
   a) respectarea HG525/1996.
   b) să nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
   c) activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016. Activitățile se vor desfășura numai în interiorul clădirilor propuse, fără a se utiliza terenul liber al parcelei pentru depozitare si producție.

ARTICOLUL 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(3) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 2 și 3;
(4) Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
(5) Sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială, cu excepția locuințelor de serviciu.
(6) Activități care contravin reglementărilor sanitare și de protecție a mediului aferente unităților agro-industriale existente.
(7) Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

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

ARTICOLUL 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:
   a) suprafața minima a parcelei: 1500 mp;

b) lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 15 m;

c) are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute;

d) parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive, cu excepția celor existente la data prezentei documentații;

e) dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc);

Pe terenurile care fac obiectul documentației sunt propuse 6 parcele pentru funcțiunea industrială, cu suprafață de peste 1500.00 m^2, pe care se vor amplasa construcții in regim de construire izolat și o parcelă pentru drumul de incintă.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto și pietonale în incinta și în imobilele propuse.

(2) Ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

a. 10.00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;

b. 7.00 metri pe străzile de categoria a III-a;

c. 4.00 metri față de circulațiile private/interioare.

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

(3) Construcțiile vor fi retrase de la drumurile din est, vest și sud cu minim 10.00 m de la aliniament și în nord cu 6.00 m, față de aliniamentul DE 1241.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

(2) Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 6.00 m, cu posibilitatea reducerii a distanței conf. Art. 615 Cod Civil (2.00 m) pe o singură parte.

(3) Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 6.00 m.

(4) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât zonă industrială, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

(5) În zona vecinătăților cu alte tipuri de funcțiuni decât zona industrială, retragerea construcțiilor de la respectiva limită de proprietate va fi de minim 10.0 m, iar spațiul dintre construcție și limita de proprietate va fi tratat ca plantație de protecție;

ARTICOLUL 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale si accesului facil pentru mijloacele de intervenție in caz de incendii și în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118/99), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013).

(2) În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcela va avea in vedere: valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecărui lot in parte; realizare unui ansamblu unitar - compoziție, scara, finisaje, etc;

(3) Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu.

(4) Construcțiile de tip garaj, foișor, anexe tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală.

(5) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

(6) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ARTICOLUL 9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal de minim 5.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(3) Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate încât sa asigure circulația normala si accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

(4) Toate străzile și parcările publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

(5) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

(6) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

(7) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța

utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

(8) Se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituți de trecere;

(9) Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a principalelor de circulație;

(10) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

(2) Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietății, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

(3) Pentru funcțiunea industrială, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafața utila a construcțiilor, astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

(4) Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare (comerț și servicii) se va respecta maximul prevăzut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

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

(6) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(7) La fiecare loc de parcare se va planta câte un arbore.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 13.00 m, calculat de la cota terenului amenajat.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la coamă, calculat de la cota terenului amenajat, nu va depăși 15.00 m.

(3) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E

S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj

(4) Rh max= P+4E (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), la care se poate adăuga S/D.

(5) Regim de înălțime minim P

P-parter

(6) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente.

ARTICOLUL 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

(3) Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie sa se înscrie armonios in zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.

(4) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Acoperiș și învelitori:

(5) Se admit învelitori de tip șarpantă cu pantă mică sau terasă.

(6) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

(7) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea pentru învelitori;

(8) Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

(9) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Materiale pentru fațadă:

(10) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuieli, placaje HPL, panouri termoizolante. fațade ventilate sau materiale similare calitativ.

(11) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropriate de acestea.

(12) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

(13) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

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

(15) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.

ARTICOLUL 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

(2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.) utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.

(3) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice/eoliene, panouri solare pentru apa caldă, ministații de epurare sau bazine vidanjabile, fântâni în primul strat acviver).

(4) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(6) 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.

(7) Firidele de branșament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă

(8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

(9) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

(10) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 14. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafața parcelei, dispus cat mai compact in cadrul incintei.

(2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

(3) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.

(4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

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

(6) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

(7) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de min. 10 m;

(8) Se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea spațială să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar cu suprafața minimă de 15% din suprafața zonei respective;

(9) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

(10) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 15. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3 m și înălțimea maximă de 0.6 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, lemn, material compozit de culoare maro închis sau gri antracit, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de garduri vii;

(2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

(3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate similar cu cele de la stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.

(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

(5) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = **60%.**

ARTICOLUL 17. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. volumetric maxim = **9**

ZF06 - SzPp – Subzonă pentru perdele de protecție

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzona SzP reprezintă fâșia de teren situată între aliniamentul stradal și regimul de aliniere al construcțiilor, instituită ca zonă de protecție față de infrastructura rutieră.
Zona are caracter neconstruibil, cu rol de:

- protecție și siguranță față de circulația rutieră;
- realizare a perdelelor vegetale de protecție;
- asigurare a rezervelor pentru infrastructură tehnico-edilitară;
- configurare a frontului stradal prin stabilirea retragerilor obligatorii.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura rutieră.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(2) În zonele de protecție a infrastructurii se admite amenajarea de accese auto și pietonale și velo.

(3) Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(4) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică.

(5) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

(1) Lățimea zonei de protecție este stabilită diferențiat, în funcție de categoria străzii, astfel:

- 10,00 m față de aliniament pentru străzile de categoria I și II – strada Cucului și strada Stejarului;

- 6,00 m față de aliniament pentru strada de categoria III – DE 1241. – De 1241;

Zona este destinată exclusiv amenajărilor compatibile cu funcțiunea de protecție (spații verzi, plantații, circulații pietonale, accese, rețele edilitare) și nu permite amplasarea de construcții supraterane permanente

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) În zonele de protecție a infrastructurii se admite amenajarea de accese auto și pietonale și velo, conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se pot realiza echipări edilitare pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;

(2) Noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic, contribuind la filtrarea poluării fonice și atmosferice generate de traficul rutier, precum și la configurarea unui front stradal coerent.

(2) Spațiile plantate vor avea caracter de perdea vegetală de protecție, realizată din arbori, arbuști și vegetație joasă adaptată condițiilor locale.

(3) Se va asigura continuitatea plantațiilor de-a lungul aliniamentului, fără a afecta vizibilitatea în zonele de acces și intersecții.

(4) Se interzice ocuparea spațiilor verzi cu construcții supraterane permanente, platforme betonate sau parcaje, cu excepția amenajărilor strict necesare acceselor și infrastructurii edilitare.

(5) Suprafața zonei de protecție va fi menținută preponderent permeabilă.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(1) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

(1) Nu este cazul

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

(2) Nu este cazul

ZF06 - CCrp– Zona căi de comunicații și transportului, zona accesului și a circulației carosabile de incintă

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Zona ocupata de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituite din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) rețeaua de drumuri din intravilan (drum privat, de incintă) intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;

(2) sunt admise rețele tehnico-edilitare situate de-a lungul drumurilor, spații plantate.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

(2) lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;

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

(4) amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obturează vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranță a drumurilor.

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

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

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(2) Nu este cazul.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(2) Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(2) Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(2) Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(6) Se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;

(7) Noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(2) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

(3) Nu este cazul

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

(4) Nu este cazul

Șef proiect
Arh. Liviu Zaharia

Întocmit
Arh. Urb. Daniel Ioana
Arh. Urb. Stroia Andreea