REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ COMERCIALĂ Jud. Brasov, Comuna Cristian CF108187, 108098,108188,108189,108190,108097, 108099,107877, 107869,107770 CU nr. 462 | 27.10.2023

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.
Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.
Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectul proiectului	**Întocmire PUZ** Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială, cu menținere avize obținute prin CU 414|2022, 54|2022.
Beneficiar	**SC CONFORT LIVING SRL**
Adresa investitie	Jud. Brasov, Comuna Cristian CF108187, 108098,108188,108189,108190,108097, 108099,107877, 107869,107770
Proiectant Proiect numarul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **257 | 03.06.2022** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
Certificat de urbanism	**462 | 27.10.2023**
Suprafata teren	**62838 m²**

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a documentației PUZ „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială" și detaliază reglementările privind utilizarea terenurilor, amplasarea și conformarea construcțiilor, organizarea circulațiilor, echiparea edilitară și amenajarea spațiilor verzi.

Prevederile regulamentului se aplică întregului teritoriu reglementat prin PUZ, delimitat în planșa U03 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, și sunt obligatorii pentru autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse.

Documentatia de fata este intocmita pentru

Întocmire PUZ - Zona de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000; Portal Legislativ
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicativ GM-007-2000; Portal Legislativ
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Portal Legislativ
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Portal Legislativ
- Reglementările tehnice și legislația specifică aplicabile funcțiunilor propuse, infrastructurii, protecției mediului, sănătății populației și securității la incendiu.

Documentația este elaborată în baza Certificatului de urbanism nr. 462/27.10.2023, care continuă certificatele de urbanism nr. 414/2022 și nr. 54/2022, cu respectarea condițiilor formulate prin Avizul de oportunitate nr. 8/13.11.2023 și prin avizele de specialitate aferente documentației.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe suprafaţa de teren aflata in UAT Cristian, având o suprafaţă de

62838 m^2, situat la NE localitatii, adiacent DN73 – drumul de legatură dintre Municipiul Brașov și Comuna Cristian.
Terenurile care fac obiectul prezentului regulament sunt identificate prin CF108187, 108098,108188,108189,108190,108097, 108099,107877, 107869,107770, conform memoriului general.
Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul PUZ.
Zonificarea funcţională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa U03 - Reglementări urbanistice.
Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- Documentatie PUG Comuna Cristian, etapa a II a, aprobata cu HCL 13 | 25.02.2000, prelungit cu HCL 127 | 2018
- PUZ DN73-DN73B – Extindere zona Magurele, aprobat prin HCL 21 | 31.03.2006

Reglementările prezentei documentații se corelează cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, cu organizarea țesutului construit învecinat și cu infrastructura rutieră, feroviară și edilitară existentă și propusă.
Corelarea urmărește asigurarea continuității circulațiilor carosabile, pietonale și velo, realizarea tranziției volumetrice către locuințele existente, asigurarea dotărilor complementare locuirii și organizarea spațiilor verzi, cu respectarea condițiilor din avizele de specialitate și a zonelor de siguranță și de protecție aferente infrastructurilor.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenurilor
Zone functionale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei:
Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite.
Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.
Masurile de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice necesare pentru organizarea functională si spatiala a zonei vor urmari stabilirea unor reglementari specifice al caror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.
Ordonarea imobilelor se va face unitar pe întregul amplasament, în cadrul unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire care va avea la bază un plan de situație general.

Zonificarea functională

In zona studiata sunt propuse următoarele unități funcţionale:

SzLc - ***Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic***
ZlSa - ***Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)***
ZlSb - ***Subzonă pentru comerț și servicii***
ZSPp - ***Subzonă pentru perdele de protectie***
ZCCr - ***Subzona căilor rutiere***

SzLc - Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mic

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective mici cu regim de înălțime mic cu S(D)+P+2E+M/Er niveluri, în regim de construire discontinuu.
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora (max.1.5 m.peste nivelul terenului).
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective subterane și supraterane.
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- functiuni comerciale si servicii.
- spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi recreere

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, cu respectarea HG 525/1996

- comert alimentar si nealimentar
- servicii de turism – cazare
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici
- locuri de joaca acoperite
- ateliere de arta, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte,
- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune.
- respectarea HG525/1996.

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

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari decat cele mentionate la punctul 1 si 2.

- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II:
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 1000 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 18 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute.

Pe terenul studiat, sunt propuse 2 parcele pentru locuinte colective, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat, o parcelă pentru învățământ, 2 parcele pentru funcțiunea comercială, o parcelă pentru drumuri și 2 parcele pentru perdele de protecție.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 6.00 m spre NV – DN73 si Strada Lunga, minim 3m față de Strada Câmpului și drumurile din interiorul zonei studiate.
- constructiile de rampe pentru subsolurile sau demisolurile ocupate de parcări din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament.

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

Parcelele aferente construcțiilor de locuințe colective sunt definite de drumuri, aplicându-se, în acest caz retragerile față de aliniament.

În cazul unei parcelări noi se vor respecta următoarele:

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile sau pentru fațadele principale.
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m, dacă fronturile opuse nu prezintă camere locuibile

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.

Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.

Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

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

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.

Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului sau posibilitatea unei construcții distincte de parcare, studiată la DTAC) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

La fiecare 4 locuri de parcare supraterane, se va planta cate un arbore.

Pentru locuinte se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, asigurate în interiorul ansamblului proiectat și un plus de minimum 5% locuri pentru vizitatori, raportat la necesarul aferent locuințelor, cu rotunjire în sus.

Atunci cand parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 to, autobuzele, remorcile etc, precum si realizarea de reparatii de intretinere auto.

Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

- Regimul maxim de înălțime admis este **S(D)+P+2E+M/Er**, cu excepția construcțiilor cu front la strada Câmpului, pentru care regimul maxim admis este **S(D)+P+2E**.
  S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M-mansarda
- Suplimentarea cu mansardă sau etaj retras este permisă numai către centrul ansamblului, pentru asigurarea unei tranziții volumetrice graduale față de țesutul construit existent.
- Mansarda sau etajul retras va avea o suprafață de **maximum 60% din aria construită a nivelului imediat inferior**. Etajul retras se va înscrie în volumul teoretic al unei mansarde.
- Regimul minim de înălțime admis este **P**.
- Înălțimea maximă la cornișă este de **12.00 m**, iar înălțimea maximă la coamă sau atic este de **14.00 m**, fără depășirea cotei maxime absolute de **16.00 m** *(respectiv cota absolută maximă 594.50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).*

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit invelitori de tip sarpanta si terasa.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- Aspectul exterior al construcțiilor, volumetria, proporțiile, materialele, cromatica și soluțiile de acoperire se vor corela cu prevederile Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, aferent zonei săsești, aprobat prin HCL nr. 40/2020, urmărindu-se respectarea caracterului rural al localității și realizarea unei imagini coerente a ansamblului, inclusiv pe frontul de intrare în localitate.

Conform HCL 40/2020, pentru aspectul exterior al clădirilor se vor respecta prevederile cuprinse în *Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural* – Zona cu influență săsească, respectiv de prevederile pentru zone nou constituite, în afara vetrei localității (disponibil la:

https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/).

Se vor respecta totodată prevederile Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural pentru zona cu influență săsească și ale Regulamentului Local de Arhitectură și Estetică Urbană, aprobat prin HCL nr. 101/24.07.2025, aferente *zonei de referință 2 – cu specific de locuire*, respectiv.

Volumetria va fi simplă, cu proporții armonizate cu vecinătățile, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Fațadele vor fi tratate unitar, cu tencuieli în nuanțe apropiate pigmenților naturali, conform paletarului din Anexa IV a RLAEU, fiind admise finisaje din lemn. Se vor evita culorile stridente și finisajele lucioase. Acoperișurile vor avea forme simple, fiind recomandată soluția în două ape egale, cu pante cuprinse între 30° și 60° și învelitori conforme regulamentului și Anexei VI a RLAEU.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor la utilitati, cu repectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate sau îngropat pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

În ce privește pozitionarea și amenjarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

Fiecare proprietar / asociatie de proprietari va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 40% din suprafata parcelelor, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu gazon și arbuști. Se recomandă plantarea unui arbore la fiecare 100 mp teren liber (zone verzi amenajate). Aceste zone verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Nu se recomandă realizarea de împrejmuiri.

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu inălțimea maxima de 1.80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca împrejmuirea la stradă să fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii.
Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn, care afectează aspectul arhitectural al ansamblului proiectat.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 35 %

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.25

ZISa - Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădiniță)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE
- clădiri pentru învățământ privat sau de stat, dotări pentru învăţământ (cu respectare HG525/96 si a normativului de proiectare NP 011/2022.
- instituții publice și servicii (învătământ preuniversitar - grădinită)
- cantină, cabinet medical
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora (max.1.5 m.peste nivelul terenului).
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi recreere

ARTICOLUL 2. UTILIZARI COMPLEMENTARE ADMISE CU CONDITIONARI (CU RESPECTAREA HG 525/1996)
- Activități educaționale complementare, culturale, artistice și sportive, cu condiția compatibilității cu funcțiunea de grădiniță și fără afectarea programului, siguranței și spațiilor necesare copiilor.
- Cantină și spații pentru prepararea sau servirea mesei, exclusiv pentru deservirea unității de învățământ, cu organizarea circuitelor de aprovizionare și evacuare a deșeurilor separat de circulația copiilor.
- Cabinet medical, spații administrative și alte servicii auxiliare, cu condiția deservirii funcțiunii de învățământ.
- Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonei de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune.
- respectarea HG525/1996.
- La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru construcțiile și amenajările care intră sub incidența HG nr. 571/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

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

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari decat cele mentionate la punctul 1 si 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II:
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 500 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute.

Pe terenul studiat, sunt propuse 2 parcele pentru locuinte colective, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat, o parcelă pentru învățământ, 2 parcele pentru funcțiunea comercială, o parcelă pentru drumuri și 2 parcele pentru perdele de protecție.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- constructiile pentru învățământ vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 3.00 m
- constructiile de rampe pentru subsolurile sau demisolurile ocupate de parcări din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament.

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

- față de limita de NE a parcelei se va păstra o distanță de minim 5.00 m

- față de limita de SE a parcelei se va păstra o distanță de minim 3.00 m

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.
Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.
Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.
Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.
Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.
În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.
În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.
Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.
La fiecare 4 locuri de parcare supraterane, se va planta cate un arbore.
Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta maximul prevazut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

- Regimul maxim de înălțime admis este **S(D)+P+2E**.
  S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj

- Regimul minim de înălțime admis este **P**.
- Înălțimea maximă la cornișă este de **10.00 m**, iar înălțimea maximă la coamă sau atic este de **12.00 m**, fără depășirea cotei maxime absolute de **16.00 m** *(respectiv cota absolută maximă 594.50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).*

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit invelitori de tip sarpanta si terasa.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

Conform HCL 40/2020, pentru aspectul exterior al clădirilor se vor respecta prevederile cuprinse în *Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural* – Zona cu influență săsească, respectiv de prevederile pentru zone nou constituite, în afara vetrei localității (disponibil la: *https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/*).

Se vor respecta totodată prevederile Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural pentru zona cu influență săsească și ale Regulamentului Local de Arhitectură și Estetică Urbană, aprobat prin HCL nr. 101/24.07.2025, aferente *zonei de referință 2 – cu specific de locuire*, respectiv.

Volumetria va fi simplă, cu proporții armonizate cu vecinătățile, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Fațadele vor fi tratate unitar, cu tencuieli în nuanțe apropiate pigmenților naturali, conform paletarului din Anexa IV a RLAEU, fiind admise finisaje din lemn. Se vor evita culorile stridente și finisajele lucioase. Acoperișurile vor avea forme simple, fiind recomandată soluția în două ape egale, cu pante cuprinse între 30° și 60° și învelitori conforme regulamentului și Anexei VI a RLAEU.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor la utilitati, cu repectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.
Echiparea edilitara se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate sau îngropat pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.
În ce privește pozitionarea și amenjarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.
Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.
Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).
Fiecare proprietar / asociatie de proprietari va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 50% din suprafata parcelei, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, va fi plantat cu gazon și arbuști. Se recomandă plantarea unui arbore la fiecare 100 mp teren liber (zone verzi amenajate).
Aceste zone verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.
În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu inălțimea maxima de 1.80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca împrejmuirea la stradă să fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii.
Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn, care afectează aspectul arhitectural al ansamblului proiectat.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 25 %

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.25

ZISb - Subzonă pentru comerț și servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE
- centre comerciale (shopping-mall, strip mall / retail park), functiuni comerciale, hypermarket
- dotări de agrement
- alimentație publică
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora.
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective subterane și supraterane.
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- construcții administrative (birouri)

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006
- depozitare de mărfuri apartinătoare functiunilor comerciale mari
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- locuri de joaca acoperite
- ateliere de arta, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte,
- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare
- respectarea HG525/1996.

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

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari decat cele mentionate la punctul 1 si 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II:
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 2000 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 18 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute.

Pe terenul studiat, sunt propuse 2 parcele pentru locuinte colective, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat, o parcelă pentru învățământ, 2 parcele pentru funcțiunea comercială, o parcelă pentru drumuri și 2 parcele pentru perdele de protecție.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- constructiile pentru comerț vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 3.00 m spre NV – DN73 și drumurile din interiorul zonei studiate.
- constructiile de rampe pentru subsolurile sau demisolurile ocupate de parcări din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament.

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

Parcelele aferente construcțiilor sunt definite de drumuri, aplicându-se, în acest caz retragerile față de aliniament.

În cazul unei parcelări noi se vor respecta următoarele:

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- constructiile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai joase dintre ele. Această prevedere nu înlocuiește normele și reglementările referitoare la protecția împotriva incendiilor sau alte reglementări tehnice.
- în cazul fațadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- în cazul alăturării clădirilor de alte clădiri cu funcțiuni de locuit, se vor aplica prevederile specifice distanțelor stabilite pentru clădirile de locuit.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.
Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.
Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.
Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.
Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.
În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.
În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.
Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.
Din totalul locurilor de parcare se vor amenaja, rezerva și semnaliza distinct minimum 4%, dar nu mai puțin de două locuri, pentru persoanele cu dizabilități, conform art. 65 alin. (1) din Legea nr. 448/2006, precum și

minimum 4%, dar nu mai puțin de două locuri, pentru femeile gravide și persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani, în parcările cu peste 10 locuri, conform art. 4 din Legea nr. 280/2023.
La fiecare 4 locuri de parcare supraterane, se va planta cate un arbore.
Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta maximul prevazut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

- Regimul maxim de înălțime admis este **S(D)+P+2E**.
  S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj
- Regimul minim de înălțime admis este **P**.
- Înălțimea maximă la cornișă este de **10.00 m**, iar înălțimea maximă la coamă sau atic este de **12.00 m**, fără depășirea cotei maxime absolute de **16.00 m** *(respectiv cota absolută maximă 594.50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).*

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit invelitori de tip sarpanta si terasa.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

Conform HCL 40/2020, pentru aspectul exterior al clădirilor se vor respecta prevederile cuprinse în *Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural* – Zona cu influență săsească, respectiv de prevederile pentru zone nou constituite, în afara vetrei localității (disponibil la:

https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/).

Se vor respecta totodată prevederile Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural pentru zona cu influență săsească și ale Regulamentului Local de Arhitectură și Estetică Urbană, aprobat prin HCL nr. 101/24.07.2025, aferente *zonei de referință 2 – cu specific de locuire*, respectiv.

Volumetria va fi simplă, cu proporții armonizate cu vecinătățile, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Fațadele vor fi tratate unitar, cu tencuieli în nuanțe apropiate pigmenților naturali, conform paletarului din Anexa IV a RLAEU, fiind admise finisaje din lemn. Se vor evita culorile stridente și finisajele lucioase. Acoperișurile vor avea forme simple, fiind recomandată soluția în două ape egale, cu pante cuprinse între 30° și 60° și învelitori conforme regulamentului și Anexei VI a RLAEU.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor la utilitati, cu repectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate sau îngropat pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

În ce privește pozitionarea și amenjarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

Fiecare proprietar / asociatie de proprietari va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafata parcelelor, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu gazon și arbuști. Se recomandă plantarea unui arbore la fiecare 100 mp teren liber (zone verzi amenajate) și plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare, pentru umbrire. Aceste zone verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

Se recomandă realizarea unei perdele verzi de vegetație pe latura de NE, spre terenul utilizat de ReadyMix (stație de betoane).

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Nu se recomandă realizarea de împrejmuiri.

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu inălțimea maxima de 1.80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca împrejmuirea la stradă să fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn, care afectează aspectul arhitectural al ansamblului proiectat.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 45 %

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.00

ZSPp - Subzonă pentru perdele de protecție și spații verzi amenajate de folosință publică

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzona SzPp cuprinde perdele verzi de protecție față de infrastructura rutieră și feroviară și spații verzi amenajate de folosință publică.

Se preiau prevederile capitolului „Zona verde" din RLU aferent PUZ Zona Măgurele, aprobat prin HCL nr. 21/31.03.2006, prin păstrarea fâșiei verzi cu lățimea de 20,00 m către DN73–strada Lungă și a fâșiei verzi de protecție până la limita situată la 20,00 m față de axul celei mai apropiate linii de cale ferată.

Fâșia verde către DN73–strada Lungă îndeplinește și funcțiunea de zonă verde de folosință publică, prin amenajarea de trasee pietonale și velo, plantații și mobilier urban, cu menținerea rolului de protecție și respectarea restricțiilor aferente infrastructurii rutiere. Amenajările din vecinătatea căii ferate vor respecta condițiile avizului CFR și zonele de siguranță și de protecție feroviară.

Subzona este liberă de construcții, cu minimum 70% din suprafață plantată.

Condiționări primare

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D.

Reglementările cu caracter definitiv sunt:

- Articolul 1 - Utilizări admise;
- Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3 - Utilizări interzise;

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantații cu rol de protecție față de infrastructura rutieră și feroviară.
- Perdele de vegetație pentru diminuarea zgomotului, reținerea pulberilor și integrarea peisageră a amenajărilor.
- Spații verzi amenajate de folosință publică pe frontul către DN73–strada Lungă, cu menținerea rolului de protecție.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Alei pietonale, piste pentru biciclete și mobilier urban, cu respectarea restricțiilor aferente infrastructurii rutiere și feroviare, fără afectarea rolului de protecție și cu asigurarea unui procent de minimum 70% suprafață plantată.
- Amenajări peisagere și plantări, cu utilizarea speciilor adaptate condițiilor locale și fără afectarea vizibilității, siguranței circulației sau accesului pentru întreținerea infrastructurii.
- Intervenții în zonele de siguranță și de protecție ale infrastructurii, numai în condițiile avizelor administratorilor acesteia.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Construcții pentru locuire, comerț, servicii, producție sau depozitare.
- Parcaje, garaje și circulații auto destinate deservirii funcțiunilor învecinate.
- Locuri de joacă, terenuri sportive și alte amenajări care concentrează persoane în zonele supuse restricțiilor de siguranță ale infrastructurii.
- Depozitarea materialelor și deșeurilor, precum și activitățile care afectează vegetația sau rolul de protecție al subzonei.
- Reducerea suprafeței plantate sub minimum 70% din suprafața subzonei.
- Tăierea arborilor fără aprobările necesare și plantarea speciilor invazive;

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

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

- Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE
În zona de nord (spre strada Lungă) se vor amenaja alei pietonale și trasee pentru biciclete, conectate la circulațiile existente și propuse, cu asigurarea accesibilității pentru persoanele cu mobilitate redusă.
Traseele se vor realiza cu menținerea rolului de protecție al subzonei și a unui procent de minimum 70% suprafață plantată, cu respectarea condițiilor din avizele administratorilor infrastructurii rutiere și feroviare.
Accesul autovehiculelor este permis exclusiv pentru întreținere și intervenții, fără amenajarea de parcaje..

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
Nu este cazul.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
Minimum 70% suprafață plantată.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI
Nu este cazul.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR
ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
POT maxim = 0%.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
CUT maxim = 0.

ZCCr - Subzona căilor rutiere

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
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, denumite zona de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice sau zona de cale ferată.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- rețeaua de drumuri din extravilan (drum național, drum județean, comunal, local și de exploatare agricola) intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- Infrastructura de cale ferată;
- Sunt admise rețele tehnico-edilitare situate de-a lungul drumurilor, spații plantate.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente;
- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) situata în intravilan se autorizează cu avizul CFR S.A..

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;
- 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;
- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- 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.

SECTIUNEA II:
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

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 CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.

Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.

Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

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

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.

Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
Nu este cazul.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
Nu este cazul.

Sef proiect | Intocmit
Arh. Urb. Ioana Daniel

Sef proiect | Intocmit
Arh. Urb. Andreea Stroia