

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL “REGLEMENTARE U.T.R. 7”

STRADA CELULOZEI, ORAȘUL ZĂRNEȘTI, JUDEȚUL BRAȘOV

NOIEMBRIE 2017

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. ROLUL R.L.U.....	2
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	2
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC ...	4
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	4
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII	5
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	5
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	6
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	6
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	8
3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE	8
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	9
4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE LOCUIT	9
4.1.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	9
4.1.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	10
4.1.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	13
4.2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE SERVICII DE INTERES GENERAL	14
4.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	14
4.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	14
4.2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	17
4.3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	18
4.3.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	18
4.3.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII	18
4.3.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	20

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului Zărnești.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. "REGLEMENTARE U.T.R. 7", este teritoriul în suprafață totală de de circa **12,94 ha**, amplasat în nordul intravilanul orașului Zărnești, județul Brașov, delimitat după cum urmează:

LA SUD EST	Domeniu public – strada Celulozei Domeniu privat – persoane fizice și/sau juridice
LA SUD VEST	Domeniu public – alee pietonală FN
LA NORD EST	Domeniu public – strada 1 Decembrie 1918
LA NORD VEST	Domeniu public – strada 1 Decembrie 1918 Domeniu privat – persoane fizice și/sau juridice

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Odată aprobat, împreună cu **P.U.Z. "REGLEMENTARE U.T.R. 7", R.L.U.** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru teritoriul studiat în "P.U.Z. REGLEMENTARE U.T.R. 7", reglementează următoarele:

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

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile stabilite, cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație P.U.Z., pentru fiecare zonă funcțională în parte, detaliată în tabelele nr. 4.5., 4.6., 4.11., 4.12., 4.17., 4.18..
- ⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile care nu asigură accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu, este interzisă. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.
- ⇒ Autorizarea este condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice este permisă numai dacă se respectă retragerile față de aliniament stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelele nr. 4.2., 4.8., 4.14..

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor private (drumuri de servitute) este permisă numai dacă se respectă retragerile stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelele nr. 4.2., 4.8., 4.14..
- ⇒ În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament/aliniere și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelele nr. 4.3., 4.9., 4.15..
- ⇒ Coroborat cu distanțele minime reglementate, detaliate în tabelele nr. 4.3., 4.9., 4.15., se vor avea în vedere și respectarea prevederilor din următoarele acte legislative:
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
 - Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 27/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor", indicativ P 118-99;
 - Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1383/2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02;
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform tabelelor nr. 4.4., 4.10., 4.16..

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- ⇒ Se admite realizarea echipării edilitare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. În acest caz, beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică când aceasta se va realiza.
- ⇒ Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii interesați.
- ⇒ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- ⇒ Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇒ Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- ⇒ Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela întrunește cumulativ condițiile specifice zonei funcționale din care face parte, detaliate în tabelele nr. 4.1., 4.7., 4.13..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime specific zonei funcționale din care fac parte, stabilit prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ La autorizarea construcțiilor pe terenurile cu interdicție temporară de construire, autoritatea avizatoare, poate condiționa eliberarea autorizației de construire de prezentarea unui proiect de parcelare care să demonstreze posibilitatea construirii pe parcelă precum și modul în care sunt afectate terenurile învecinate.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de zonificarea funcțională din care face parte construcția, conform cerințelor stabilite prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Se va planta un arbore sau arbust la fiecare 100 mp, raportat la suprafața parcelei.
- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat.

- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru teritoriul studiat, în suprafață de 12,94 ha, sunt concepute în conformitate cu cerințele de temă și viziunea de dezvoltare urbanistică a administrației publice locale.

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- ⇒ realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării parțiale încadrării sale funcționale;
- ⇒ se propun indici urbanistici P.O.T . și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenurilor;
- ⇒ se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- ⇒ colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- ⇒ asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- ⇒ se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietăților conforme cu funcțiunea propusă;
- ⇒ asigurarea rețelelor edilitare;
- ⇒ conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016;
- ⇒ în interiorul parcelelor se vor amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE

L – Zonă locuințe individuale, semicolective colective și funcțiuni complementare

IS – Zonă servicii de interes general

ID – Zonă unități industriale și depozitare

BILANȚ COMPARATIV				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	5,41	41,79	9,03	69,80
ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE	0,15	1,19		
ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL	0,40	3,06	1,73	13,42
ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	0,58	4,46	0,58	4,46
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	1,24	9,63	1,60	12,32
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII	5,16	39,87	-	-
TOTAL TERITORIU P.U.Z	12,94	100	12,94	100

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- ⇒ Zone de protecție a infrastructurii rutiere – DN/DJ/DC – nu este cazul.
- ⇒ Zone de protecție a infrastructurii edilitare – nu este cazul.
- ⇒ Zone de protecție a monumentelor istorice/zone protejate – nu este cazul.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE LOCUIT

L – ZONA DE LOCUIT
L1 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE
L2- SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE

4.1.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – locuințe individuale, semicolective și colective și funcțiuni complementare.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Se admite amplasarea următoarelor:
 - Locuințe individuale, semicolective și colective;
 - Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Se admite mansardarea clădirilor cu destinația de locuințe cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- ⇒ La clădirile pentru locuințe semicolective și colective, se admite crearea unui etaj retras cu suprafața maximă de 60% din aria unui nivel curent.
- ⇒ Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- ⇒ Serviciile complementare locuirii, serviciile profesionale și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD care să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.
- ⇒ Se admite construirea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare (hoteluri, pensiuni, vile turistice) cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD care să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare (1 loc de parcare/cameră de cazare) și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

4.1.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Se admite regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat).
- ⇒ Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de constructibilitate:

TABEL NR. 4.1.

REGIM DE CONSTRUIRE	CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR L1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE/ SEMICOLECTIVE		CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR L2 – LOCUINȚE COLECTIVE	
	Suprafață (mp)	Dimensiune front* (m)	Suprafață (mp)	Dimensiune front* (m)
CUPLAT	500	12	NU SE ADMIT	
IZOLAT	500	15	1500	25

LA TOATE PARCELELE ADÂNCIMEA TREBUIE SĂ FIE MAI MARE SAU CEL PUȚIN EGALĂ CU LĂȚIMEA

- ⇒ O parcelă poate fi adusă la condiția de constructibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.
- ⇒ Pe parcelele neconstruibile (cele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile din tabelul 4.1.), autoritatea avizatoare poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile vor fi retrase de la aliniament/drumurile de servitute, după cum urmează:

TABEL NR. 4.2.

ALINIAMENT	STR. CELULOZEI	pentru loturile situate pe latura NV a străzii – 15 metri din axul profilului stradal propus pentru loturile situate pe latura de SE a străzii – 13 metri din axul profilului stradal propus
	STR. 1 DECEMBRIE 1918	9 metri din axul profilului stradal propus
	STRĂZI NOI PROPUSE	9 metri din axul profilului stradal propus
ALINIAREA FAȚA DE DRUMUL DE SERVITUTE		½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2 metri

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 4.3.

REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT			
DISTANȚE MINIME/RMH	L1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE/ SEMICOLECTIVE		L2 – LOCUINȚE COLECTIVE
	P	P+1E	P-P+2E
LATERALE	½ din H*, dar nu mai puțin de 2 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 5 metri
POSTERIOARE	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 5 metri

REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT

LATERALE	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri	NU SE ADMITE REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT
POSTERIOARE	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri	

*H – înălțimea maximă la cornișă.

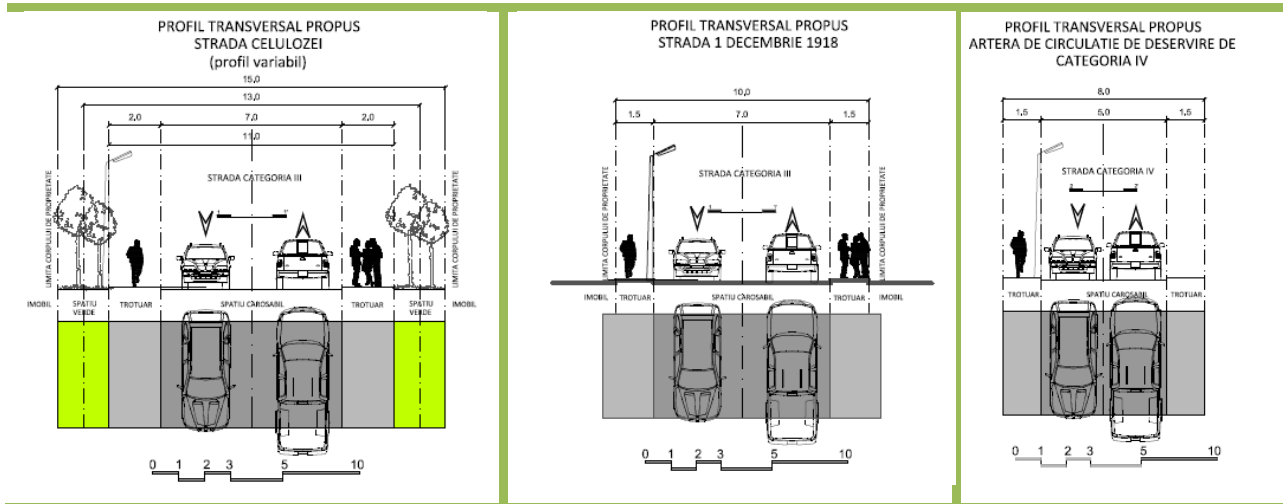
- ⇒ Se admite construirea în regim cuplat, numai dacă parcela alăturată (cu care se dorește cuplarea construcțiilor) este liberă de construcții, îndeplinește cumulativ condițiile din tabelul 4.1. și proprietarul acesteia este de acord cu acest regim de construire. În acest caz, ambele construcții vor avea același regim de înălțime.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ 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; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit.
- ⇒ Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2 metri)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Parcelele care au asigurat accesul carosabil la un drum public prin intermediul unui drum de servitute, acesta (drumul de servitute) va avea profilul de minim 5 metri. În cazul în care drumul de servitute este mai lung de 50 metri, acesta va avea supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt.
- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform planșei de reglementări, astfel:
- Strada Celulozei va avea un profil de minim 11 metri (trotuare de câte 2 metri, carosabil de 7 metri). Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat.
 - Strada 1 Decembrie 1918 pe tronsonul cuprins între străzile Celulozei și Pompiliu Dan, va avea un profil de 10 m (trotuare de câte 1,5 metri, carosabil de 7 metri).
 - Strada 1 Decembrie 1918 pe tronsonul propus pentru extindere, va avea un profil de 8 m (trotuare de câte 1,5 metri, carosabil de 5 metri). Strada va fi prevăzută cu o amenajare de întoarcere în formă de "T", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri.
 - Strada nou propusă (fără nume, în partea vestică a zonei studiate) va avea un profil de 8 m (trotuare de câte 1,5 metri, carosabil de 5 metri). Strada va fi prevăzută cu o amenajare de întoarcere în formă de "T", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri.



STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

⇒ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare, conf. tabelului nr. 4.4.

TABEL NR. 4.4.

	L1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE		L2 – LOCUINȚE COLECTIVE	
UNITATE LOCATIVĂ (UL)	SCD de max. 100 mp	SCD mai mare de 100 mp	SCD de max. 100 mp	SCD mai mare de 100 mp
NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	1 loc/UL	2 locuri/UL	1 loc/UL	2 locuri/UL
SPOR	la locuințele semicolective și colective, pentru vizitatori, este obligatorie suplimentarea cu min. 20% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de un loc de parcare pentru locuințele semicolective și două locuri de parcare pentru locuințele colective.			

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Înălțime maximă admisibilă pentru locuințe individuale/semicolective: **P+1E** (8,00 metri la cornișă);
- ⇒ Înălțime maximă admisibilă pentru locuințe colective: **P+2E** (12,00 metri la cornișă).
- ⇒ Se admit depășiri de un metru la atic numai în cazul locuințelor semicolective/colective cu acoperiș tip terasă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse ;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică).

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

⇒ Se va asigura un procent de 30% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.

- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
⇒ În cazul în care se optează pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de max. de 0,60 metri și va avea partea superioară transparentă, aceasta poate fi dublată cu gard viu.
⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

4.1.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 4.5.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T.)				
L1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE		L2 – LOCUINȚE COLECTIVE		
P	P+1E	P	P+1E	P+2E
40%	35%	40%	35%	30%

TABEL NR. 4.6.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENURILOR (C.U.T.)				
L1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE		L2 – LOCUINȚE COLECTIVE		
P	P+1E	P	P+1E	P+2E
0,40 ADC/mp teren	0,70 ADC/mp teren	0,40 ADC/mp teren	0,70 ADC/mp teren	0,90 ADC/mp teren

Pentru mansardă/etaj retras se permite o depășire a C.U.T. maxim proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu maxim 0,60% din aria construită.

4.2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE SERVICII DE INTERES GENERAL

IS – ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL

4.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – instituții și servicii publice de interes general.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Se admite amplasarea următoarelor:
 - Instituții și servicii publice de nivel orășănesc sau de cartier;
 - Lăcașuri de cult;
 - Sedii ale unor companii și firme, servicii profesionale;
 - Servicii sociale;
 - Comerț cu amănuntul;
 - Depozitare mic-gros;
 - Stație carburanți;
 - Stație întreținere auto;
 - Spălătorie auto și textile;
 - Structuri de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cafenele, cofetării, etc.);
 - Structuri pentru sport și recreere în spații acoperite.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- ⇒ Se admite crearea unui etaj retras cu suprafața maximă de 60% din aria unui nivel curent.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

4.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Se admite în regim de construire izolat.
- ⇒ Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de constructibilitate:

TABEL NR. 4.7.

CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR	
Suprafață parcelă	1500 mp
Dimensiune front (m)	15 m
LA TOATE PARCELELE ADÂNCIMEA TREBUIE SĂ FIE MAI MARE SAU CEL PUȚIN EGALĂ CU LĂȚIMEA	

- ⇒ O parcelă poate fi adusă la condiția de constructibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.

- ⇒ Pe parcelele neconstruibile (cele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile din tabelul 4.7.), autoritatea avizatoare poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile vor fi retrase de la aliniament/drumurile de servitute, după cum urmează:

TABEL NR. 4.8.

ALINIAMENT	STR. CELULOZEI	pentru loturile situate pe latura NV a străzii – 15 metri din axul profilului stradal propus
		pentru loturile situate pe latura de SE a străzii – 13 metri din axul profilului stradal propus
	STRĂZI NOI PROPUSE	9 metri din axul profilului stradal propus
ALINIAREA FAȚA DE DRUMUL DE SERVITUTE		½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2 metri

- ⇒ În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament/aliniere și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 4.9.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE		
RMH	PARTER	P+1E
LATERALE	½ din H*, dar nu mai puțin de 2 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri
POSTERIOARE	½ din H*, dar nu mai puțin de 5 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 5 metri

*H – înălțimea maximă la cornișă.

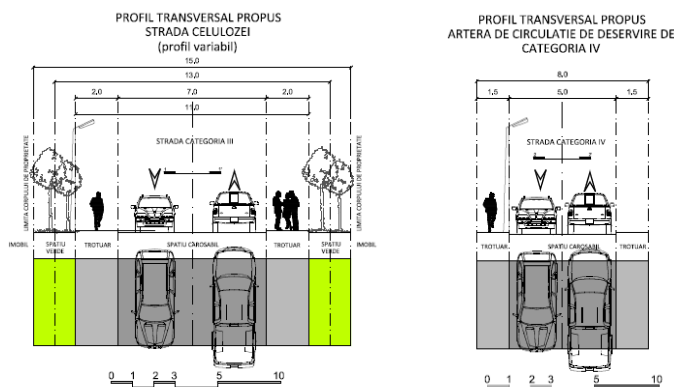
AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3 metri, dacă fronturile nu au ferestre.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Parcelele care au asigurat accesul carosabil la un drum public prin intermediul unui drum de servitute, acesta (drumul de servitute) va avea profilul de minim 5 metri. În cazul în care drumul de servitute este mai lung de 50 metri, acesta va avea supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt.
- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform planșei de reglementări, astfel:

- Strada Celulozei va avea un profil de minim 11 metri (trotuare de câte 2 metri, carosabil de 7 metri). Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat.
- Strada nou propusă (fără nume, în partea vestică a zonei studiate) va avea un profil de 8 m (trotuare de câte 1,5 metri, carosabil de 5 metri). Strada va fi prevăzută cu o amenajare de întoarcere în formă de "T", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri.



STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare, conf. tabelului nr. 4.10.

TABEL NR. 4.10.

NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	
NECESAR	Un loc de parcare la 25 mp SCD
SPOR	Față de prevederea de mai sus, pentru angajați&aprovizionare, este obligatorie suplimentarea cu min. 10% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Înălțime maximă admisibilă: **P+1E** (10,00 metri la cornișă);
- ⇒ Se admit depășiri de 1 metru la atic numai în cazul construcțiilor cu acoperiș tip terasă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse ;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică).

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Se va asigura un procent de 30% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.

- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- ⇒ În cazul în care se optează pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de max. de 0,60 metri și va avea partea superioară transparentă, aceasta poate fi dublată cu gard viu.
- ⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

4.2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 4.11.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T.)	
P	P+1E
40%	35%

TABEL NR. 4.12.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENURILOR (C.U.T.)	
P	P+1E
0,40 ADC/mp teren	0,70 ADC/mp teren
Pentru mansardă/etaj retras se permite o depășire a C.U.T. maxim proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu maxim 0,60% din aria construită.	

4.3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE SUBZONĂ UNITĂȚI DEPOZITARE

4.3.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – predominant depozitare.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Se admite amplasarea următoarelor:
 - Depozitare nepoluantă;
 - Unități productive de mici dimensiuni nepoluante;
 - Stații de întreținere și reparații auto;
 - Activități comerciale;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- ⇒ Se admite crearea unui etaj retras cu suprafața maximă de 60% din aria unui nivel curent.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

4.3.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Se admite în regim de construire izolat.
- ⇒ Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de construibilitate:

TABEL NR. 4.13.

CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR	
Suprafață parcelă	2500 mp
Dimensiune front (m)	25 m
LA TOATE PARCELELE ADÂNCIMEA TREBUIE SĂ FIE MAI MARE SAU CEL PUȚIN EGALĂ CU LĂȚIMEA	

- ⇒ O parcelă poate fi adusă la condiția de construibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.
- ⇒ Pe parcelele neconstruibile (cele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile din tabelul 4.13.), autoritatea avizatoare poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile vor fi retrase de la aliniament/drumurile de servitute, după cum urmează:

TABEL NR. 4.14.

ALINIAMENT	STR. CELULOZEI	pentru loturile situate pe latura de SE a străzii – 13 metri din axul profilului stradal propus
ALINIAREA FAȚĂ DE DRUMUL DE SERVITUTE		½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2 metri

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 4.15.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE		
RMH	PARTER	P+1E
LATERALE	½ din H*, dar nu mai puțin de 4 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 5 metri
POSTERIOARE	½ din H*, dar nu mai puțin de 5 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 5 metri

*H – înălțimea maximă la cornișă.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

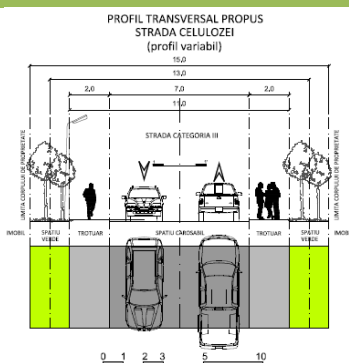
- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3 metri, dacă fronturile nu au ferestre.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Parcelele care au asigurat accesul carosabil la un drum public prin intermediul unui drum de servitute, acesta (drumul de servitute) va avea profilul de minim 5 metri. În cazul în care drumul de servitute este mai lung de 50 metri, acesta va avea supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt.
- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform planșei de reglementări, astfel:



Strada Celulozei va avea un profil de minim 11 metri (trotuare de câte 2 metri, carosabil de 7 metri). Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare, conf. tabelului nr. 4.16.

TABEL NR. 4.16.

NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	
NECESAR	Un loc de parcare la 50 mp SCD
SPOR	Față de prevederea de mai sus, pentru angajați&aprovizionare, este obligatorie suplimentarea cu min. 10% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Înălțime maximă admisibilă: **P+1E** (10,00 metri la cornișă).
- ⇒ Se admit depășiri de 1 metru la atic numai în cazul construcțiilor cu acoperiș tip terasă.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică).

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Se va asigura un procent de 15% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- ⇒ În cazul în care se optează pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de max. de 0,60 metri și va avea partea superioară transparentă, aceasta poate fi dublată cu gard viu.
- ⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

4.3.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 4.17.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T.)	
P	P+1E
25%	20%

TABEL NR. 4.18.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENURILOR (C.U.T.)	
P	P+1E
0,25 ADC/mp teren	0,40 ADC/mp teren

Pentru mansardă/etaj retras se permite o depășire a C.U.T. maxim proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu maxim 0,60% din aria construită.

Întocmit,
drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Reprezentant legal
Suărășan Mihai Andrei