



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Organizare funcțională și amenajare spații verzi în zona Veteranilor - Trotușului

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Organizare funcțională și amenajare spații verzi în zona Veteranilor - Trotușului;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 543249/1 din data de 15.12.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat sub numărul nr. 543249/2 din data de 15.12.2025, întocmit de către Direcția Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Organizare funcțională și amenajare spații verzi în zona Veteranilor - Trotușului, elaborat la inițiativa beneficiarului **PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA** în vederea stabilirii în vederea stabilirii reglementarilor urbanistice și direcțiile de dezvoltare a zonei studiate (cu suprafața de 32,60 ha), pentru organizarea funcțională și amenajare spații verzi în zona Veteranilor - Trotușului. În cadrul contextului studiat, suprafața totală a zonei asupra căreia s-au studiat posibilități de intervenție din punct de vedere a reglementarilor este de 7,736 ha (77.363 m²).

- Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10-18 m, adâncimea de 30-150 m și suprafața de 300-3.000 m²), și de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).
- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea aprobat prin HCL nr. 501/2016, zona studiată cuprinde mai multe UTR-uri: Astfel, conform planșei suport PUG_06. REGLEMENTARI. RLU -PUG Oradea, limitele subzonelor urbane studiate cuprind: Liu, Lir, Lc_A, Ve, RrM4;
- Conform suportului desenat, **zonele asupra cărora s-au studiat posibilități de intervenție din punct de vedere a reglementarilor** (destinate locuirii, respectiv zonei verzi de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic) **sunt cuprinse în UTR Lir** (Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural) **și UTR Ve** (Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic).

Situația juridică a terenului

- Terenul cuprins în zona de studiu a PUZ-ului, se afla în proprietatea unor persoane fizice, persoane juridice, respectiv proprietate privată și publică a municipiului Oradea;
- Suprafața totală a terenului luat în studiu este de 32,60 ha; Suprafața zonei asupra căreia s-au studiat posibilități de intervenție din punct de vedere a reglementarilor este de 7,736 ha (77.363 m²).
- **Rețele tehnico edilitare:** Zona terenurilor studiate este echipată edilitar complet, fiind deservită de rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, distribuție energie electrică (LEA 110Kv, MT/JT), CATV/INTERNET (Telekom, RDS, Orange, Vodafone, UPC), termoficare și alimentare cu gaze naturale (presiune joasă, redusă, medie).
- Nota: Prezenta documentație propune menținerea în funcțiune a rețelelor edilitare existente, respectiv modernizarea / extinderea lor în vederea satisfacerii nevoilor de consum viitoare, ca urmare a investițiilor previzionate spre dezvoltare în zona luată în studiu (atat prin prezenta, cat si prin documentatii / studii anterioare).

Ținând seama de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată prin Legea nr. 453/2001,

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Organizare funcțională și amenajare spații verzi în zona Veteranilor - Trotușului", cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;
Amplasarea construcției se va face conform reglementărilor urbanistice ilustrate prin

Descrierea soluției propuse

Prin prezenta documentație se propune:

- realizarea unui culoar de utilitate publică – drum/tronson de legatura (categoria IV de folosință locală) cu lățimea profilului transversal de 10 m și lungimea de 240 m între străzile Veteranilor și Trotușului – zona 5;
- reglementarea zonei de locuințe cuprinsă în limitele UTR Lir – zona 1 și zona 2, ca zone de locuințe cu regim redus de înălțime; în cadrul zonei 2, particularitatea unor parcele determină subzona 2.1.;
- dezvoltarea unei zone verzi cu rol de agrement, sport sau cu caracter tematic, complementarea zonei verzi de protecție a pâraului Peța (culoar ecologic) – zona 3, ca zona verde – scuaruri, terenuri sportive, grădini cu acces public nelimitat. În cadrul zonei 3, asigurarea accesurilor la drumurile publice determină subzona 3.1.;
- reglementarea zonei verzi de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic – zona 4, ca zona verde cu rol ecologic;
- amenajarea unui pasaj pietonal / velo peste pâraul Peța;
- rectificarea limitelor UTR cuprinse în limita contextului urban studiat prin corelarea la limitele parcelarului, conform suportului desenat – planșa U07. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE;
- Prin urmare, **documentația împarte teritoriul vizat spre intervenție** (cu suprafața de 7,736 ha) **în 5 zone distincte** (în funcție de destinație, conform suportului desenat – planșa U07. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE), reglementate specific:
 - **Zona 1** - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural (cu suprafața de 1,752 ha),
 - **Zona 2** - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural (cu suprafața de 1,306 ha),
 - **Zona 3** - Zona verde - scuaruri, terenuri sportive, grădini cu acces public nelimitat (cu suprafața de 0,841 ha),
 - **Zona 4** - Zona verde cu rol ecologic (cu suprafața de 3,609 ha),
 - **Zona 5** - Culoar de utilitate publică propus – drum / tronson de legatură (cu suprafața de 0,228 ha);
- În cadrul zonei 2, particularitatea unor parcele determină subzona 2.1.;
- În cadrul zonei 3, asigurarea accesurilor la drumurile publice determină subzona 3.1.;
- Conform planșei U08. MOBILARE CARACTERISTICA ZONA 3 ȘI SUBZONA 3.1, amenajarea zonei presupune realizarea unui sistem de alei pietonale cu îmbracamini specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Folosirea de îmbracamini asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate, este admisă;
- Organizarea zonei verzi cu rol de agrement și sport include:
 - amenajarea unui complex de joacă multifuncțional (echipament tematic), adresat utilizatorilor cu vârste cuprinse între 3-12 ani;
 - amenajarea unei zone de joacă dotată cu leagăne, balansoare, tobogane, învartitori, adresată utilizatorilor cu vârste cuprinse între 0-5 ani;
 - amenajarea unei zone dotată cu echipamente sportive pentru fitness, adresată utilizatorilor cu vârste de peste 16 ani;
 - dotarea unei zone cu echipamente sportive adresate utilizatorilor cu vârste de peste 6 ani, pentru tenis de masă;
 - amenajarea unui teren ce include echipamente sportive și marcaje pentru disciplinele sportive de baschet, minifotbal, volei, adresat utilizatorilor cu vârste de peste 6 ani;
 - amenajarea unor zone destinate recreerii – picnicului – dotate cu mobilier urban.
- Accesul zonei 3 la drumurile publice se va realiza prin intermediul subzonei 3.1 (subzona destinată asigurării căilor de acces pietonal / carosabil la zona 2 și subzona 2.1, asigurării căilor de acces pietonal / carosabil vehiculelor de intervenție rapidă în caz de urgență, gestionare și întreținere parc, organizării sistemului de parcaje publice de deservire a zonei, asigurarea căilor de acces pietonal / velo la pasajul peste pâraul Peța, propus în cadrul zonei 4).
- Conform planșei U07. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE, în cadrul zonei 4 se propune amenajarea unui pasaj pietonal / velo peste pâraul Peța, în vederea favorizării circulației, de legatură cu zona 3.
- Totodată, documentația identifică zone cu potențial peisager, propuse amenajării ca:
 - zone peisagere de platou / refugii / locuri de odihnă,
 - acces la nivelul taluzurilor / albiei pâraului Peța,
 - alee pietonală adiacentă pistei de circulație velo existentă;

ZONA 1 - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare;
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Comerț en detail (comerț alimentar, comerț nealimentar, închiriere CD / DVD, aparatură, scule, unelte, tinute speciale etc.) sau servicii cu acces public - servicii de proximitate (servicii de educație și formare profesională, servicii medicale, furnizare utilități - relații cu publicul, servicii CATV - relații cu publicul, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală - fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, sauna etc., studio de body-piercing / tatuaje, curătoare de haine, studio foto / video etc.), prestate de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - (b) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - (c) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
 - (d) să implice maximum 5 persoane;
 - (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - (f) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - (g) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adapostesc activități de natură celor mai sus menționate.
- Servicii profesionale (cabinet de medicină generală - medic de familie, cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc.) sau manufacturiere (reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinarie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere) prestate de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - (b) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - (c) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 160 mp;
 - (d) să implice maximum 5 persoane;
 - (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - (f) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - (g) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adapostesc activități de natură celor mai sus menționate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.
- Activitățile de creștere comercială a animalelor.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele Utilizări Admise și Utilizări admise cu condiționări.
- Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele / loturile adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR/CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- Se considera construibile parcelele / loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - (a) să aibă front la stradă;
 - (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;
 - (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;
 - (e) să aibă forma regulată.
- Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), care se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea a clădirilor, și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

- Se admit operatiuni de comasare a parcelelor invecinate / divizare a parcelei, in urma obtinerii unui aviz tehnic (Aviz arhitect sef) emis de structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef, aprobat, doar daca parcelele rezultate respecta, cumulativ, conditiile de mai sus.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul, conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin O.MLPsiAT Nr. 21/N/2000, reprezinta limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- Frontul unei parcele / lot, in inteles urbanistic, este acea latura care include accesul direct din drumurile publice la teren.
- Zonele fronturilor la strada / spatiul public ale parcelelor / loturilor sunt destinate amplasarii corpurilor principale de cladiri.
- In cazul parcelelor / loturilor cu dublu front libere de constructii (needificate) / mobilate neconform prevederilor prezentului regulament, prioritară este ocuparea frontului 1 constituit de aliniamentul la strada Henrik Ibsen.
- Pe o parcela / lot cu dublu front, edificarea unei a doua cladiri este admisa doar daca indeplineste, cumulativ, urmatoarele conditii:
 - (1) utilizarea functionala propusa este admisa la unul din punctele Utilizari Admise sau Utilizari admise cu conditionari.
 - (2) aceasta se va amplasa, in mod obligatoriu, la nivelul frontului liber (front 2, constituit de tronsonul de drum propus, de legatura intre strazile de folosinta locala Veteranilor si Trotusului), needificat.
- Conformarea unei a doua constructii va fi demonstrata printr-o documentatie elaborata in considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, si posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor, supusa avizarii (Aviz de oportunitate) de catre structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef.
- In raport cu frontul constituit de strada Henrik Ibsen:
 - (a) in situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele / loturi alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela / lotul in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeași distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate;
 - (b) in situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel puțin 3 m. Alinierea cladirilor se va stabili in baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent si cel opus.
- In raport cu frontul constituit de tronsonul de drum propus, de legatura intre strazile de folosinta locala Veteranilor si Trotusului:
 - (a) corpurile principale de cladiri se vor retrage cu cel puțin 3 m, dar nu mai mult decat 6 m.
- Pentru toate situatiile: Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor retrage cu min.6 m; de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Pentru parcelele / loturile cu fronturi la strada de lungimi mai mici sau egale cu 12 m:
 - (a) in cazul existentei unui calcan vecin apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei pe una din limitele laterale de proprietate, cladirile se vor alipi in mod obligatoriu de acesta, pe o adancime de maximum 35 m, masurata de la aliniament. Adiacent limitei laterale opuse de proprietate cladirile se vor retrage de la aceasta, in mod obligatoriu, cu o distanta minima egala cu 3 m.
 - (b) in cazul in care fata de una din limitele laterale de proprietate cladirea invecinata e situata la o distanta mai mica de 2 m (in general 0.60 m), cladirea se va retrage de la aceasta limita laterala de proprietate, in mod obligatoriu, cu o distanta minima egala cu 3 m, iar fata de cealalta limita laterala de proprietate, unde cladirea invecinata e retrasa cu mai mult de 2 m, cladirea se va retrage de la aceasta limita laterala de proprietate cu o distanta de minimum 0.60 m. In acest caz, pe aceasta latura inaltimea admisa a cladirii, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, va fi de maximum 4.50 m.
 - (c) in cazul restructurarii / extinderii / etajarii unor cladiri existente se va aplica aceeași regula, portiunea de constructie ce nu se incadreaza in reglementare putand fi mentinuta ca atare, fara a i se modifica regimul de inaltime. In cazul mansardarii unor cladiri existente, interventia se va realiza in mod obligatoriu in geometria acoperisului actual, daca propunerea de mansardare nu se incadreaza in reglementare.
- Pentru parcelele / loturile cu fronturi la strada de lungimi mai mari de 12 m:
 - (a) in cazul existentei unui calcan vecin apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei pe una din limitele laterale de proprietate, cladirile se vor alipi in mod obligatoriu de acesta, pe o adancime de maximum 35 m, masurata de la aliniament. Adiacent limitei laterale opuse de proprietate cladirile se vor retrage de la aceasta, in mod obligatoriu, cu o distanta minima egala cu 3 m.
 - (b) in cazul in care fata de una din limitele laterale de proprietate cladirea invecinata e situata la o distanta mai mica de 2 m (in general 0.60 m), cladirea se va retrage de la aceasta limita laterala de proprietate, in mod obligatoriu, cu o distanta minima egala cu 3 m, iar fata de cealalta limita laterala de proprietate, unde cladirea invecinata e retrasa cu mai mult de 2 m, cladirea se va retrage de la aceasta limita laterala de proprietate cu o distanta de minimum 2 m – caz in care, pe aceasta latura inaltimea admisa a cladirii, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, va fi de maximum 4.50 m – sau cu minimum jumătate din inaltimea maxima admisa a cladirii, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, dar cu nu mai puțin decat 3 m.

(c) in cazul restructurarii / extinderii / etajarii unor cladiri existente se va aplica aceeaasi regula, portiunea de constructie ce nu se incadreaza in reglementare putand fi mentinuta ca atare, fara a i se modifica regimul de inaltime. In cazul mansardarii unor cladiri existente, interventia se va realiza in mod obligatoriu in geometria acoperisului actual, daca propunerea de mansardare nu se incadreaza in reglementare.

- Pentru toate situatiile:

(a) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei / lotului cu o distanta minima egala cu inaltimea maxima admisa a acestora, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, dar cu nu mai putin decat 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat, masurata in punctul cel mai inalt, sa nu depaseasca 3.50 m.

(c) amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela / lot va respecta prevederile Codului Civil.

(d) in aprecierea dispozitiei cladirilor invecinate, nu se iau in considerare cladirile anexe si provizorii.

(e) toate constructiile de pe parcela / lot, in inteles urbanistic, se vor amplasa – de regula – pe fasia cu adancimea de 50 m adiacenta limitei de proprietate dintre drumul public si limita de proprietate a parcelei / lotului edificabil, daca regula zonei sau caracteristicile geofizice ale amplasamentului nu releva altfel, cu exceptia teraselor neacoperite sau a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc.), a caror suprafata insumata va fi de maximum 40 mp.

(f) amplasarea cladirilor pe parcele / loturi va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare, prevederile O.MS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in ceea ce presupune asigurarea insoirii incaperilor de locuit.

(g) derogari de la prezentele reglementari se vor studia, dupa caz, printr-o documentatie supusa avizarii tehnice (Aviz arhitect sef) de catre structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef, aprobata / Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), in functie de contextul urban.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe o parcela / lot cu dublu front, edificarea unei a doua cladiri este admisa doar daca indeplineste, cumulativ, urmatoarele conditii:

(1) utilizarea functionala propusa este admisa la unul din punctele Utilizari Admise sau Utilizari admise cu conditionari.

(2) aceasta se va amplasa, in mod obligatoriu, la nivelul frontului liber (front 2, constituit de tronsonul de drum propus, de legatura intre strazile de folosinta locala Veteranilor si Trotusului), needificat.

- Conformarea unei a doua constructii va fi demonstrata printr-o documentatie elaborata in considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, si posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor, supusa avizarii (Aviz de oportunitate) de catre structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef.

- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea maxima a cladirii mai inalte, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

- Amplasarea a doua / mai multor cladiri pe aceeaasi parcela / lot va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare, prevederile O.MS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in ceea ce presupune asigurarea insoirii incaperilor de locuit.

CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca parcelele / loturile dispun de fronturi conformate prescriptiilor punctului 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI - din cadrul prezentului regulament, pentru asigurarea accesului direct la drumurile publice.

- Pe o parcela / lot, de la acelasi drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. In situatia in care frontul parcelei / lotului este de cel putin 20 m, sunt permise doua accesuri pietonale si doua accesuri auto. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 5 m.

- Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora – dupa caz.

- Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor / loturilor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

- Necesarul de parcaje:

- Locuinte individuale (unifamiliale), inclusiv in cazul in care proprietarii / ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- un loc de parcare, recomandabil incorporat in volumul cladirii principale sau intr-un garaj;

- in cazul in care conformarea constructiei pe parcela o permite, suplimentar, se va asigura un loc de parcare in zona de front – zona gradinii de fatada, in interiorul parcelei, la nivelul terenului amenajat.

- Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative, inclusiv in cazul in care proprietarii / ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- un loc de parcare / unitate locativa, recomandabil incorporat(e) in volumul cladirii principale sau intr-un garaj;
- in cazul in care conformarea constructiei pe parcela o permite, suplimentar, se va asigura un loc de parcare in zona de front – zona gradinii de fatada, in interiorul parcelei, la nivelul terenului amenajat.
- Comert en detail:
- un loc de parcare la 35 mp suprafata de vanzare, in cazul spatiilor comerciale integrate parterului cladirilor cu destinatie mixta, dar minimum doua locuri;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata de vanzare, in cazul spatiilor comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum – anticariate, desfacere de produse manufacturiere / produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.).
- Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimburi de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
- Servicii cu acces public - servicii de proximitate: un loc de parcare.
- Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimburi de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
- Servicii profesionale:
 - un loc de parcare la 35 mp arie utila destinata accesului public;
 - un loc de parcare pentru personal.
- Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimburi de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
- Servicii manufacturiere:
 - un loc de parcare la 35 mp arie utila destinata accesului public;
 - un loc de parcare pentru personal.
- Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimburi de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
- In cazul in care se propun constructii cu destinatie conform sectiunii A – UTILIZARE FUNCTIONALA, punctului 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, din cadrul prezentului regulament, necesarul locurilor de parcare va reprezenta suma locurilor de parcare aferente fiecarei functiuni.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (P+E+M/R sau D+P+M/R). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1.80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.
- Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R.
- Inaltimea admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, nu va depasi 8 m.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.
- Semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al constructiilor).
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al constructiilor).
 - Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (specifica programului de locuit). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
 - Volumetria va fi echilibrata (specifica programului de locuit). Acoperisurile cu sarpana vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60°, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisuri inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.
- La cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii imprejmuii etc.) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice. In cazul restructurarii / extinderii, aceste elemente se vor ingloba, de regula, in conceptul general.
- Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30*50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public. Activitatile manufacturiere vor avea firme a caror dimensiune nu trebuie sa depaseasca 120*80 cm, amplasate pe fatadele principale ale cladirilor, armonizate ca design si pozitionare cu arhitectura acestora.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.
- Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele / lot, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).
- Spre strada / spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

IMPREJMUiri

- Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.
- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele / loturile vecine vor avea maximum 2.50 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei / lotului.
- Tratatamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela / lot.

INDICATORI URBANISTICI - POT, CUT

- Locuinte, alte utilizari admise: POT maxim = 35%.
- Locuinte, alte utilizari admise: CUT maxim = 0,9.
- Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela / lot, in inteles urbanistic.
- In cazul mansardarilor, pentru suprafata nivelului mansardei se va lua in calcul numai portiunea cu H_{liber} ≥ 1.40 m.

ZONA 2 - Locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural

UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuii, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare.
- Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative - apartamente suprapuse sau locuinte cuplate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Comerț en detail (comert alimentar, comert nealimentar, inchiriere CD / DVD, aparatura, scule, unelte, tinute speciale etc.) sau servicii cu acces public - servicii de proximitate (servicii de educatie si formare profesionala, servicii medicale, furnizare utilitati - relatii cu publicul, servicii CATV - relatii cu publicul, agentie de turism, agentie imobiliara, agentie de publicitate, agentie matrimoniala, servicii IT, salon de estetica si intretinere corporala - fitness, masaj, cosmetica, frizerie, coafor, baie publica, sauna etc., studio de body-piercing / tatuaje, curatorie de haine, studio foto / video etc.), prestate de proprietari / ocupanti, cu urmatoarele conditii:
 - (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
 - (b) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - (c) suprafata utila ocupata de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca 80 mp;

- (d) sa implice maximum 5 persoane;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (f) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (g) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela; este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

- Servicii profesionale (cabinet de medicina generala - medic de familie, cabinet de medicina de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnica dentara, cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanta juridica sau economica, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de arta, servicii de cosmetica si intretinere corporala, servicii de tiparire si multiplicare etc.) sau manufacturiere (reparatii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalatii, asistenta IT, manufactura fina, reparatii incaltaminte, croitorie, marochinarie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere) prestate de proprietari / ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (c) suprafata utila ocupata de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca 160 mp;
- (d) sa implice maximum 5 persoane;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (f) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (g) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela; este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

UTILIZARI INTERZISE

- Activitatile de depozitare si comert en gros, indiferent de anvergura acestora.
- Activitatile de crestere comerciala a animalelor.
- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele Utilizari Admise sau Utilizari admise cu conditionari.
- Publicitate comerciala realizata cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele / loturile adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR/CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- Se considera construibile parcelele / loturile care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:
 - (a) sa aiba front la culoarul de utilitate publica propus din cadrul zonei 5;
 - (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 10 m;
 - (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
 - (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp;
 - (e) sa aiba forma regulata.
- Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrata prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), care se vor elabora in considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea a cladirilor, si posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.
- Se admit operatiuni de comasare a parcelelor invecinate / divizare a parcelei, in urma obtinerii unui aviz tehnic (Aviz arhitect sef) emis de structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef, aprobat, doar daca parcelele rezultate respecta, cumulativ, conditiile de mai sus. Orice operatiune de divizare in adancime a unei parcele este interzisa.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul, conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin O.MLPsiAT Nr. 21/N/2000, reprezinta limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- Frontul unei parcele / lot, in inteles urbanistic, este acea latura care include accesul direct din drumurile publice la teren.
- Frontul zonei 2 este constituit de aliniamentul la culoarul de utilitate publica propus (tronsonul de legatura - categoria IV de folosinta locala - cu latimea profilului transversal de 10 m si lungimea de 240 m intre strazile de folosinta locala Veteranilor si Trotusului) – zona 5.
- Zonele fronturilor la strada / spatiul public ale parcelelor / loturilor sunt destinate amplasarii corpurilor principale de cladiri.
- Pe o parcela / lot, conformarea unei a doua constructii va fi demonstrata printr-o documentatie elaborata in considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea

cladirilor, si posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor, supusa avizarii (Aviz de oportunitate) de catre structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef.

- In raport cu frontul constituit de tronsonul de drum propus, de legatura intre strazile de folosinta locala Veteranilor si Trotusului: corpurile principale de cladiri se vor retrage cu cel putin 3 m, dar nu mai mult decat 6 m.
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Pentru parcelele / loturile cu fronturi la strada de lungimi mai mici sau egale cu 12 m:
 - (a) in cazul in care fata de una din limitele laterale de proprietate cladirea invecinata e situata la o distanta mai mica de 2 m (in general 0.60 m), cladirea se va retrage de la aceasta limita laterala de proprietate, in mod obligatoriu, cu o distanta minima egala cu 3 m, iar fata de cealalta limita laterala de proprietate, unde cladirea invecinata e retrasa cu mai mult de 2 m, cladirea se va retrage de la aceasta limita laterala de proprietate cu o distanta de minimum 0.60 m. In acest caz, pe aceasta latura inaltimea admisa a cladirii, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, va fi de maximum 4.50 m.
 - (b) in cazul in care parcela / lotul se invecineaza pe limitele laterale de proprietate cu parcele / loturi libere de constructii (needificate), amplasarea cladirilor pe parcela se va conforma „regulii locale” (regula a zonei, obicei al locului) identificata in zona, ce implica o retragere mai mica de la una dintre laturile laterale (in general 0.60 m, dar nu mai putin, conform prevederilor Codului Civil). In acest caz, pe aceasta latura inaltimea admisa a cladirii, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, va fi de maximum 4.50 m. In raport cu latura laterala opusa, cladirea se va retrage in mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu 3 m.
 - (c) in cazul restructurarii / extinderii / etajarii unor cladiri existente se va aplica aceeasi regula, portiunea de constructie ce nu se incadreaza in reglementare putand fi mentinuta ca atare, fara a i se modifica regimul de inaltime. In cazul mansardarii unor cladiri existente, interventia se va realiza in mod obligatoriu in geometria acoperisului actual, daca propunerea de mansardare nu se incadreaza in reglementare.
- Pentru parcelele / loturile cu fronturi la strada de lungimi mai mari de 12 m:
 - (a) in cazul in care fata de una din limitele laterale de proprietate cladirea invecinata e situata la o distanta mai mica de 2 m (in general 0.60 m), cladirea se va retrage de la aceasta limita laterala de proprietate, in mod obligatoriu, cu o distanta minima egala cu 3 m, iar fata de cealalta limita laterala de proprietate, unde cladirea invecinata e retrasa cu mai mult de 2 m, cladirea se va retrage de la aceasta limita laterala de proprietate cu o distanta de minimum 2 m – caz in care, pe aceasta latura inaltimea admisa a cladirii, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, va fi de maximum 4.50 m – sau cu minimum jumatate din inaltimea maxima admisa a cladirii, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, dar cu nu mai putin decat 3 m.
 - (b) in cazul in care parcela / lotul se invecineaza pe limitele laterale de proprietate cu parcele / loturi libere de constructii (needificate), amplasarea cladirilor pe parcela se va conforma „regulii locale” (regula a zonei, obicei al locului) identificata in zona, ce implica o retragere mai mica de la una dintre laturile laterale. Astfel, cladirea se va retrage cu o distanta de minimum 2 m fata de una din limitele laterale de proprietate – caz in care, pe aceasta latura, inaltimea la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, va fi de maximum 4.50 m – sau cu minimum jumatate din inaltimea maxima admisa a cladirii, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, dar cu nu mai putin decat 3 m. In raport cu latura laterala opusa, cladirea se va retrage in mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu 3 m.
 - (c) in cazul restructurarii / extinderii / etajarii unor cladiri existente se va aplica aceeasi regula, portiunea de constructie ce nu se incadreaza in reglementare putand fi mentinuta ca atare, fara a i se modifica regimul de inaltime. In cazul mansardarii unor cladiri existente, interventia se va realiza in mod obligatoriu in geometria acoperisului actual, daca propunerea de mansardare nu se incadreaza in reglementare.
- Pentru toate situatiile:
 - (a) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei / lotului cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea admisa a cladirilor, masurata la cornisa intermediara sau la aticul ultimului nivel neretras, dar cu nu mai putin decat 6 m. Sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate.
 - (b) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat, masurata in punctul cel mai inalt, sa nu depaseasca 3.50 m.
 - (c) amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela / lot va respecta prevederile Codului Civil.
 - (d) in aprecierea dispozitiei cladirilor invecinate, nu se iau in considerare cladirile anexe si provizorii.
 - (e) toate constructiile de pe parcela / lot, in inteles urbanistic, se vor amplasa – in mod obligatoriu – pe fasia cu adancimea de 45 m adiacenta limitei de proprietate dintre drumul public si limita de proprietate a parcelei / lotului edificabil, inclusiv terasele acoperite sau ediculele cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc.), a caror suprafata insumata va fi de maximum 40 mp. Zona posterioara a parcelei / lotului, aflata dincolo de adancimea de 45 m, masurata de la aliniament, este rezervata cu prioritate culturilor pomicole sau plantarii de arbori.

- (f) amplasarea cladirilor pe parcele / loturi va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare, prevederile O.MS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in ceea ce presupune asigurarea insoirii incaperilor de locuit.
- (g) derogari de la prezentele reglementari se vor studia, dupa caz, printr-o documentatie supusa avizarii tehnice (Aviz arhitect sef) de catre structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef, aprobata / Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), in functie de contextul urban.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe o parcela / lot, conformarea unei a doua constructii va fi demonstrata printr-o documentatie elaborata in considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, si posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor, supusa avizarii (Aviz de oportunitate) de catre structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef.
- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea maxima a cladirii mai inalte, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.
- Amplasarea a doua / mai multor cladiri pe aceeaasi parcela / lot va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare, prevederile O.MS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in ceea ce presupune asigurarea insoirii incaperilor de locuit.

CIRCULATII SI ACCESURI

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca parcelele / loturile dispun de fronturi conformate prescriptiilor punctului 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI - din cadrul prezentului regulament, pentru asigurarea accesului direct la drumurile publice.
- Pe o parcela, de la acelasi drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. In situatia in care frontul parcelei / lotului este de cel putin 20 m, sunt permise doua accesuri pietonale si doua accesuri auto. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 5 m.
- Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora – dupa caz.
- Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor / loturilor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.
- Necesarul de parcaje:
- Locuinte individuale (unifamiliale), inclusiv in cazul in care proprietarii / ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:
 - un loc de parcare, recomandabil incorporat in volumul cladirii principale sau intr-un garaj;
 - in cazul in care conformarea constructiei pe parcela o permite, suplimentar, se va asigura un loc de parcare in zona de front – zona gradinii de fatada, in interiorul parcelei, la nivelul terenului amenajat.
- Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative, inclusiv in cazul in care proprietarii / ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:
 - un loc de parcare / unitate locativa, recomandabil incorporat(e) in volumul cladirii principale sau intr-un garaj;
 - in cazul in care conformarea constructiei pe parcela o permite, suplimentar, se va asigura un loc de parcare in zona de front – zona gradinii de fatada, in interiorul parcelei, la nivelul terenului amenajat.
- Comert en detail:
 - un loc de parcare la 35 mp suprafata de vanzare, in cazul spatiilor comerciale integrate parterului cladirilor cu destinatie mixta, dar minimum doua locuri;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafata de vanzare, in cazul spatiilor comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum – anticariate, desfacere de produse manufacturiere / produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.).
- Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimburi de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire, etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD);
- Servicii cu acces public - servicii de proximitate: un loc de parcare.
- Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimburi de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
- Servicii profesionale:
 - un loc de parcare la 35 mp arie utila destinata accesului public;
 - un loc de parcare pentru personal.
- Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimburi de destinatie, demolari partiale,

extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).

- Servicii manufacturiere:
 - un loc de parcare la 35 mp arie utila destinata accesului public;
 - un loc de parcare pentru personal.
- Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimburi de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
- In cazul in care se propun constructii cu destinatie conform sectiunii A – UTILIZARE FUNCTIONALA, punctului 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, din cadrul prezentului regulament, necesarul locurilor de parcare va reprezenta suma locurilor de parcare aferente fiecarei functiuni.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (P+E+M/R sau D+P+M/R). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1.80 m fata de planul fatadei spre culoarul de utilitate publica propus spre formare.
- Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R.
- Inaltimea admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, nu va depasi 8 m.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al constructiilor).
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al constructiilor).
- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (specifica programului de locuit). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrata (specifica programului de locuit). Acoperisurile cu sarpana vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60°, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.
- Raportul plin–gol va fi apropiat de cel predominant in zona.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisuri inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.
- La cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii imprejmuii etc.) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice. In cazul restructurarii / extinderii, aceste elemente se vor ingloba, de regula, in conceptul general.
- Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30*50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public. Activitatile manufacturiere vor avea firme a caror dimensiune nu trebuie sa depaseasca 120*80 cm, amplasate pe fatadele principale ale cladirilor, armonizate ca design si pozitionare cu arhitectura acestora.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.
- Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele / lot, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).
- Spre strada / spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.
- Zona posterioara a parcelei / lotului, aflata dincolo de adancimea de 45 m, masurata de la aliniament, este rezervata cu prioritate culturilor pomicole sau plantarii de arbori.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

IMPREJMUIRI

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
- Împrejmuirile orientate spre aliniamentul constituit de culoarul de utilitate publică propus vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Portile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei / lotului.
- Împrejmuirile spre parcelele / loturile vecine destinate locuirii vor avea maximum 2.50 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela / lot.
- Împrejmuirile orientate spre zona destinată scuarurilor, terenurilor sportive și grădinilor cu acces public nelimitat vor avea 2.50 m înălțime și vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de culoare verde RAL 6005, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Pentru a facilita accesul la zona verde destinată scuarurilor, terenurilor sportive și grădinilor cu acces public nelimitat, realizarea deschiderilor / porților de acces pietonal sau auto - ocazional - este admisă, acestea deschizându-se spre interiorul parcelei / lotului.

INDICATORI URBANISTICI - POT, CUT

- Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35%.
- Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9.
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / lot, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardarilor, pentru suprafața nivelului mansardei se va lua în calcul numai porțiunea cu H_{liber} ≥ 1.40 m.

SUBZONA 2.1 - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

- UTILIZARI ADMISE: - Conform prescripțiilor zonei 2.
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: - Conform prescripțiilor zonei 2.
- UTILIZARI INTERZISE: - Conform prescripțiilor zonei 2.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR/CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- Suprafața subzonei destinată locuirii din cadrul zonei 2 măsoară o suprafață de 470mp (0,047 ha). Suprafața aferentă subzonei este cuprinsă în suprafața zonei 2.
- Se consideră construibile parcelele / loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - (a) să aibă front la stradă;
 - (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;
 - (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;
 - (d) să aibă forma regulată.
- Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), care se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea a clădirilor, și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
- Se admit operațiuni de comasare a parcelelor învecinate / divizare a parcelei, în urma obținerii unui aviz tehnic (Aviz arhitect sef) emis de structura specializată responsabilă condusă de arhitectul-sef, aprobat, doar dacă parcelele rezultate respectă, cumulativ, condițiile de mai sus.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul, conform Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin O.MLPsiAT Nr. 21/N/2000, reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.
- Frontul unei parcele / lot, în înțeles urbanistic, este acea latură care include accesul direct din drumurile publice la teren.
- Frontul subzonei 2.1 este constituit de latură sudică a parcelei, adiacentă subzonei 3.1 (destinată asigurării accesurilor și organizării parcajelor din cadrul zonei 3).
- Pentru parcelă / lotul cu frontul constituit de latură sudică a parcelei, adiacentă subzonei 3.1 (destinată asigurării accesurilor și organizării parcajelor din cadrul zonei 3): corpurile principale de clădiri se vor retrage cu cel puțin 3 m, dar nu mai mult decât 6 m.
- Garaje, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea clădirii:
 - (a) clădirea se va retrage de la limita laterală dreaptă de proprietate, în mod obligatoriu, cu minimum 3 m.

- (b) cladirea se va retrage de la limita laterala stanga de proprietate, in mod obligatoriu, cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea admisa a cladirilor, masurata la cornisa intermediara sau la aticul ultimului nivel neretras, dar cu nu mai putin decat 3 m. Sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate.
- (c) cladirea se va retrage de la limita posterioara a parcelei / lotului cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea admisa a cladirilor, masurata la cornisa intermediara sau la aticul ultimului nivel neretras, dar cu nu mai putin decat 3 m. Sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate.
- (d) toate constructiile de pe parcela / lot, in inteles urbanistic, se vor amplasa - de regula - pe fasia cu adancimea de 25 m adiacenta limitei de proprietate dintre drumul public si limita de proprietate a parcelei / lotului edificabil, inclusiv terasele acoperite, cu exceptia teraselor neacoperite sau a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc.), a caror suprafata insumata va fi de maximum 40 mp si inaltimea de maximum 4.50 m. Amplasarea acestora pe fund de parcela / lot va respecta prevederile Codului Civil (minimum 60 cm fata de limita de proprietate). Zona posterioara a parcelei / lotului, aflata dincolo de adancimea de 25 m, masurata de la aliniament, este rezervata cu prioritate culturilor pomicole sau plantarii de arbori.
- (e) amplasarea cladirilor pe parcele / loturi va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare, prevederile O.MS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in ceea ce presupune asigurarea insoirii incaperilor de locuit.
- (f) derogari de la prezentele reglementari se vor studia, dupa caz, printr-o documentatie supusa avizarii tehnice (Aviz arhitect sef) de catre structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef, aprobata / Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), in functie de contextul urban.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Conform prescriptiilor zonei 2.

CIRCULATII SI ACCESURI

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice.
- Pe o parcela, de la acelasi drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 5 m.
- Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora – dupa caz.
- Accesul la drumurile publice se va realiza prin intermediul subzonei 3.1 destinata asigurarii accesurilor si organizarii parcajelor din cadrul zonei 3.
- Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor / loturilor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform prescriptiilor zonei 2.
- In cazul in care se propun constructii cu destinatie conform sectiunii A – UTILIZARE FUNCTIONALA, punctului 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, din cadrul prezentului regulament, necesarul locurilor de parcare va reprezenta suma locurilor de parcare aferente fiecarei functiuni.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (P+E sau D+P+R/M). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1.80 m fata de planul fatadei.
- Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+E, (S)+P+R, (S)+P+M, D+P+R, D+P+M.
- Inaltimea admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, nu va depasi 8 m.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Conform prescriptiilor zonei 2.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conform prescriptiilor zonei 2.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Pe ansamblul parcelei / lotului, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).
- Spre strada / spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.
- Zona posterioara a parcelei / lotului, aflata dincolo de adancimea de 25 m, masurata de la aliniament, este rezervata cu prioritate culturilor pomicole sau plantarii de arbori.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

IMPREJMUIRI

- Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.
- Imprejmuirile orientate spre aliniamentul constituit de subzona 3.1 destinata asigurarii accesurilor si organizarii parcajelor (din cadrul zonei 3) vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Portile imprejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei / lotului.
- Imprejmuirile spre parcelele / loturile vecine destinate locuirii vor avea maximum 2.50 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela / lot.
- Imprejmuirile orientate spre zona destinata scuarurilor, terenurilor sportive si gradinilor cu acces public nelimitat vor avea 2.50 m inaltime si vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar, de culoare verde RAL 6005, care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Pentru a facilita accesul la zona verde destinata scuarurilor, terenurilor sportive si gradinilor cu acces public nelimitat, realizarea deschiderilor / portilor de acces pietonal sau auto - ocazional - este admisa, acestea deschizandu-se spre interiorul parcelei / lotului.

INDICATORI URBANISTICI - POT, CUT

- Conform prescriptiilor zonei 2.

ZONA 3 - Zona verde - scuaruri, terenuri sportive, gradini cu acces public nelimitat

UTILIZARI ADMISE

- Plantatii inalte, medii si joase.
- Sistem de alei pentru asigurarea accesului auto si pietonal la subzona 2.1 destinata locuirii.
- Sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo.
- Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile.
- Edicule, componente ale amenajarii peisagere.
- Constructii pentru activitati culturale si alimentatie publica.
- Grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Acces auto pentru riverani (rezidenti ai zonei 2), intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

UTILIZARI INTERZISE

- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele Utilizari Admise sau Utilizari admise cu conditionari.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR/CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- Suprafata zonei destinata scuarurilor, terenurilor sportive si gradinilor cu acces public nelimitat masoara o suprafata de 8.415 mp (0,841 ha).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Aliniamentul, conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin O.MLPsiAT Nr. 21/N/2000, reprezinta limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- Frontul unei parcele / lot, in inteles urbanistic, este acea latura care include accesul direct din drumurile publice la teren.
- Constructiile pentru activitati culturale si alimentatie publica, grupurile sanitare, spatiile pentru administrare si intretinere se vor amplasa, in mod obligatoriu, la o distanta de minimum 5 m fata de oricare dintre laturile poligonului propus reglementarii, destinat scuarurilor, terenurilor sportive si gradinilor cu acces public nelimitat.
- Arborii care la maturitate depasesc inaltimea de 2 m vor fi saditi la o distanta de cel putin 2 m de laturile poligonului propus reglementarii, adiacente zonelor destinate locuirii, cu exceptia plantatiilor si gardurilor vii (conform prevederilor Codului Civil).

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă între clădiri se va stabili în baza unor documentații tehnice avizate ulterior de către Direcția Arhitectului Șef – aviz tehnic (Aviz arhitect șef) emis de structura specializată responsabilă condusă de arhitectul-șef, aprobat.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.
- Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora – după caz.
- Accesul zonei destinată scuarurilor, terenurilor sportive și grădinilor cu acces public nelimitat la drumurile publice se va realiza prin intermediul subzonei 3.1 destinată asigurării accesurilor și organizării parcajelor din cadrul zonei.
- Pentru caile pietonale și carosabile din interiorul subzonei 3.1 se recomandă utilizarea îmbrăcămintelor permeabile.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Sistemul de parcaje publice de deservire a zonei (cu o capacitate de 22 locuri) este organizat în vecinătatea zonei de intrare din drumul public, strada Veteranilor (subzona 3.1).

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane (P+M/R sau D+P). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.80 m față de planul fatadei spre zonele destinate locuirii.
- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+R, D+P.
- Înălțimea admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, nu va depăși 5 m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al construcțiilor).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al construcțiilor).
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin–gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsată pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, plăcaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările:
- firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă. Conținutul textului poate include doar denumirea activității, numele firmei și eventuale elemente reglementate prin acte normative ale autorității publice.
- firmele se amplasează numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel.
- firmele se vor dispune, de regulă, într-un plan paralel cu fațada, distanțat de aceasta cu maximum 15 cm. Firmele dispuse perpendicular pe fațadă nu vor depăși dimensiunea de 0.50 m (lățime) * 1 m (înălțime).
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce pot impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc.), pe ferestre.
- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.
- documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, inscripții, firide de bransament la utilități etc.);

- firmele vor fi, de regula, elemente unicat, adecvate contextului urban in care sunt amplasate;
- dimensiunea firmelor / a corpurilor de litera va fi de natura a le face lizibile de la o distanta de 50 m ($H = 15-40$ cm);
- firmele vor fi alcatuite din text / litere si simboluri grafice (nonfigurative - logouri, sigle) independente, montate individual pe fatadele cladirilor. Prin exceptie, in situatiile in care arhitectura cladirilor include elemente constructive dedicate firmelor, cu o anumita specificitate, acestea se vor utiliza ca atare.
- firmele vor fi luminoase / iluminate;
- standarde de marca (brand) nu pot constitui pretexte pentru nerespectarea prezentului regulament;
- firmele institutiilor vor fi inscriptionate / gravate pe panouri / placi cu suprafata maxima de 6.000 cmp;
- institutiile care dispun de formate standarde (in general cele ale administratiei publice etc.) le vor utiliza ca atare;
- ca elemente importante in definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design adaptat arhitecturii imobilelor;
- in golul fatadei destinat vitrinei se poate include si firma, in situatiile in care amplasarea acesteia pe fatada e inadecvata datorita caracteristicilor arhitecturale;
- la cladirile cu mai multe vitrine, se va urmari expresia arhitecturala unitara;
- sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor (cu exceptia acelor prevazute prin lege a fi opace);
- vitrinele vor fi in mod obligatoriu iluminate, cel putin pe perioada de functionare a iluminatului public;
- pentru vitrinele aferente unor spatii in interiorul carora vederea din spatiul public nu e dezirabila, se va amplasa un ecran translucid la minimum 30 cm de la suprafata sticlei, iar interspatiul rezultat se va utiliza pentru expunere sau se va amenaja (plante, flori etc.), in functie de specificul activitatii;
- Documentatiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde in mod obligatoriu intreaga fatada a cladirii, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscriptii, firide de bransament la utilitati etc.).

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.
- Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuiri / cladiri.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafata totala a zonei verzi si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

IMPREJMUIRI

- Ca regula generala imprejmuirile spre spatiile adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrului a unor garduri vii.

INDICATORI URBANISTICI - POT, CUT

- POT maxim = 5% (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip).
- CUT maxim = 0,1 (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip).
- Suprafata terenului de referinta pentru calculul procentului maxim de ocupare a terenului (POT) va fi, in mod obligatoriu, intregul teritoriu al zonei propusa reglementarii, destinata scuarurilor, terenurilor sportive si gradinilor cu acces public nelimitat.

SUBZONA 3.1 - Subzona de asigurare a accesurilor si organizarea parcajelor

- Plantatii inalte, medii si joase.
- Sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale, velo si carosabile.
- Sistem de platforme pentru organizarea de parcaje publice de deservire a zonei.
- Mobilier urban.
- Edicule, componente ale amenajarii peisagere.
- Grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

UTILIZARI INTERZISE

- Conform prescriptiilor zonei 3.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR/CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- Suprafata subzonei destinata asigurarii accesurilor si organizarii parcajelor din cadrul zonei 3 masoara o suprafata de 1.755 mp (0,175 ha). Suprafata aferenta subzonei este cuprinsa in suprafata zonei 3.
- Subzona 3.1 este destinata asigurarii cailor de acces pietonal / carosabil (alee de promenada, cu latimea profilului transversal de 8 m) la zona 2 si subzona 2.1 (destinate locuirii), asigurarii cailor de acces pietonal / carosabil vehiculelor de interventie rapida in caz de urgenta, gestionare si intretinere parc, organizarii sistemului de parcaje publice de deservire a zonei (in vecinatatea zonei de intrare din drumul public, strada Veteranilor, cu o capacitate de 22 locuri), asigurarea cailor de acces pietonal / velo la pasajul peste paraul Peta propus in cadrul zonei 4 (zona verde cu rol ecologic).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Aliniamentul, conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin O.MLPsiAT Nr. 21/N/2000, reprezinta limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- Frontul unei parcele / lot, in inteles urbanistic, este acea latura care include accesul direct din drumurile publice la teren.
- Conform prescriptiilor zonei 3.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Conform prescriptiilor zonei 3.

CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Pe o parcela, de la acelasi drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil.
- Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora – dupa caz.
- Accesul la drumurile publice se realizeaza in mod direct, din culoarul de utilitate publica, strada Veteranilor.
- Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul subzonei se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.
- Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Sistemul de parcaje publice (cu o capacitate de 22 locuri) este organizat in vecinatatea zonei de intrare din drumul public, strada Veteranilor.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Conform prescriptiilor zonei 3.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Conform prescriptiilor zonei 3.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conform prescriptiilor zonei 3.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a zonei verzi si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

IMPREJMUIRI

- Conform prescriptiilor zonei 3.

INDICATORI URBANISTICI - POT, CUT

- Conform prescriptiilor zonei 3.

ZONA 4 - Zona verde cu rol ecologic

UTILIZARI ADMISE

- Plantatii inalte, medii si joase.
- Sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo.
- Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile.
- Edicule, componente ale amenajarii peisagere.
- Lucrari si amenajari hidrotehnice.
- Poduri si pasarele.
- Circulatii si amenajari pentru transport public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Spatii pentru gestionare si intretinere zona.
- Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat.

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

UTILIZARI INTERZISE

- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele UTILIZARI ADMISE si UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR/CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- Suprafata zonei verzi cu rol ecologic masoara o suprafata de 36.091 mp (3,609 ha).
- Aliniamentul, conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin O.MLPsiAT Nr. 21/N/2000, reprezinta limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- Frontul unei parcele / lot, in inteles urbanistic, este acea latura care include accesul direct din drumurile publice la teren.
- Retragerile spatiilor pentru gestionare si intretinere a zonei, in raport cu laturile poligonului propus reglementarii, se vor stabili in baza unor documentatii tehnice avizate ulterior de catre Directia Arhitectului Sef – aviz tehnic (Aviz arhitect sef) emis de structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef, aprobat, cu respectarea totodata a legislatiei in vigoare privind interventiile in cadrul culoarelor aferente cursurilor de apa (Legea Apelor Nr. 107/1996 etc.).

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanta minima intre spatiile pentru gestionarea si intretinerea zonei se va stabili in baza unor documentatii tehnice avizate ulterior de catre Directia Arhitectului Sef – aviz tehnic (Aviz arhitect sef) emis de structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef, aprobat, cu respectarea totodata a legislatiei in vigoare privind interventiile in cadrul culoarelor aferente cursurilor de apa (Legea Apelor Nr. 107/1996 etc.).

CIRCULATII SI ACCESURI

- Sunt admise, modificari ale organizarii spatiale in scopul integrarii acesteia in sistemul general urban al traseelor pietonale si velo.
- Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc.
- Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisa parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
- Sistemul de parcaje publice de deservire a zonei (cu o capacitate de 22 locuri) este organizat in vecinatate, subzona 3.1 destinata asigurarii accesurilor si organizarii parcajelor din cadrul zonei 3.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime maxim admis este de un nivel suprateran (P).
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 3.50 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al constructiilor).
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al constructiilor).

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Zona e echipata edilitar complet.
- Spatiile pentru gestionare si intretinere a zonei se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.
- Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se conserva, de regula, actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei si platforme.

- Interventii vizand regularizari de albi, amenajari hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retentie, organizarea spatiilor verzi, a sistemelor de alei si platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor documentatii tehnice avizate ulterior de catre Directia Arhitectului Sef – aviz tehnic (Aviz arhitect sef) emis de structura specializata responsabila condusa de arhitectul-sef, aprobat, cu respectarea totodata a legislatiei in vigoare privind interventiile in cadrul culoarelor aferente cursurilor de apa (Legea Apelor Nr. 107/1996 etc.) / PUD, ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmari in mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu placi de beton sau betonarea acestora.
- Fasiile de protectie vor fi organizate ca spatii verzi publice cuprinzand vegetatie joasa, medie si inalta, urmarindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia fata de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale si velo, locuri de odihna etc.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

IMPREJMUIRI

- Ca regula generala imprejmuirile spre spatiile adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrala a unor garduri vii.

INDICATORI URBANISTICI - POT, CUT

- POT maxim = 1% (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip).
- CUT maxim = 0,1 (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip).
- Suprafata terenului de referinta pentru calculul procentului maxim de ocupare a terenului (POT) va fi, in mod obligatoriu, intregul teritoriu al zonei verzi cu rol ecologic propusa reglementarii.

ZONA 5 - Culoar de utilitate publica propus - drum

UTILIZARI ADMISE

- Circulatie rutiera / amenajarile specifice aferente: platforma cailor de circulatie, fasiile de protectie ale acestora, lucrarile de sistematizare verticala, constructiile de arta inginereasca, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea si orientarea rutiera etc.
- Suprafata zonei destinata culoarului de utilitate publica propus, tronsonul de legatura - categoria IV de folosinta locala - cu latimea profilului transversal de 10 m si lungimea de 240 m intre strazile de folosinta locala Veteranilor si Trotusului, masoara o suprafata de 1.755 mp (0,175 ha).

CIRCULATII SI ACCESURI

- Culoarul de utilitate publica propus, tronsonul de legatura – categoria IV de folosinta locala – intre strazile de folosinta locala Veteranilor si Trotusului, are lungimea de 240 m. Latimea profilului transversal al culoarului este de 10 m. Conform suportului desenat, organizarea caracteristica a profilului dispune de parte carosabila cu latimea de 3.50 m si panta transversala de 2,50%, rigola cu latimea de 25 cm din elemente prefabricate de beton pentru evacuarea apelor pluviale de la nivelul terenului amenajat, trotuar cu latimea de 1.50 m, pe fiecare sens de circulatie.
- Racordul partilor carosabile la trotuare se realizeaza prin intermediul rampelor cu latimea de 50 cm din elemente prefabricate de beton. Imbracamintea partilor carosabile si a trotuarelor va fi asfaltica.
- In interiorul culoarului de utilitate publica propus – strada categoria IV de folosinta locala – oprirea / stationarea / parcare a autovehiculelor este interzisa.
- Pentru organizarea spatiului public si pentru proiectarea constructiilor de arta inginereasca (pasaje denivelate, poduri etc.), elemente deosebit de importante in peisajul urban, se recomanda organizarea de concursuri de urbanism / arhitectura / inginerie civila.
- In interiorul culoarelor arterelor de circulatie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, in conformitate cu cadrul normativ in vigoare, cu conditia dispunerii acestora exclusiv in subteran. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversarile se vor realiza exclusiv in subteran, cu exceptia liniilor aeriene de inalta tensiune.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv in interiorul culoarului arterelor de circulatie si conduse spre emisari sau canalizarea publica. Se interzice conducerea acestora in exterior, spre terenurile / parcelele / loturile invecinate.

Rețele tehnico edilitare: Zona terenurilor studiate este echipata edilitar complet, fiind deservita de rețelele de alimentare cu apa, canalizare menajera, pluviala, distributie energie electrica (LEA 110Kv,MT/JT), CATV/INTERNET (Telekom, RDS, Orange, Vodafone, UPC), termoficare si alimentare cu gaze naturale (presiune joasa, redusa, medie).

Nota: Prezenta documentație propune menținerea în funcțiune a rețelilor edilitare existente, respectiv modernizarea / extinderea lor in vederea satisfacerii nevoilor de consum viitoare, ca urmare a investitiilor previzionate spre dezvoltare in zona luata in studiu (atat prin prezenta, cat si prin documentatii / studii anterioare).

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 10 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, Primăria Municipiului Oradea, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize
- Direcția Juridică prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nica Nicolae

Oradea, 19 decembrie 2025

Nr. 863

Hotărârea a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru” și o „neparticipare” la vot

Notă: Documentația care stă la baza acestei hotărâri, se poate consulta pe www.oradea.ro la secțiunea „Monitorul Oficial” – „Registrul pentru evidența proiectelor de hotărâri ale autorității deliberative” și pe www.oradea.ro la secțiunea „Informații de Interes Public” – „Planuri Urbanistice”



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei**