

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**  
**INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE HALE**  
**- jud. BRASOV, com. Sanpetru, str Livezii (De557), fn -**

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Denumire proiect: **CONSTRUIRE HALE: MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, SEDII DE FIRME ETC;**

Amplasament: **Comuna Sânpetru, jud. Brașov, teren identificat prin CF nr. 122430 Sânpetru, nr. cad. 122430**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Beneficiar: **MANO EUROPA S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. URBAN PLANNER HGM S.R.L.**

## **DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

## **Documentatia de fata este intocmita pentru –**

### **Zi - ZONA DE MICA INDUSTRIE si PRESTARI SERVICII (CONSTRUIRE HALE: MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, SEDII DE FIRME ETC)**

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **479/30.06.2025**, eliberat de Primaria Sanpetru.

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

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-a detaliat zona functionala **Zi-zona de mica industrie și prestari servicii.**

### **4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

-PUG-HCL 46/2002

-PUZ-uri invecinate aprobate

## **PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE**

### **Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor**

**ZONE FUNCTIONALE PROPUSE:****Zi-ZONA DE MICA INDUSTRIE SI PRESTARI SERVICII****Zona destinata circulatiilor rutiere private si publice****Zi-ZONA DE MICA INDUSTRIE SI PRESTARI SERVICII****SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA****ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare.
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.
- cladiri de tip hala si constructii cu maxim P+2 niveluri, nepoluanta, birouri și de depozitare (reprezentante firme, service auto, vulcanizari; industria telecomunicatiilor, automatizari, robotica);
- constructii cu funcțiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziționale, parcuri auto
- service auto
- spalatorie auto
- statii de benzina
- unitati industriale nepoluante
- unitati depozitare
- unitati reparatii (piese, utilaje, electronice, electrocasnice etc.)
- ateliere confectionari piese metalice, produse manufacturiere.
- circulații și platforme tehnologice: drumuri de incintă, platforme de acces pentru camioane și betoniere;
- spații administrative și sociale: birouri administrative, vestiare, grupuri sanitare, spații de odihnă pentru personal;
- spații verzi și de protecție: perdele verzi de protecție, zone de plantat pentru reducerea impactului de praf și zgomot;
- Utilități necesare: post trafo, rețele apă, canalizare, energie electrică, iluminat perimetral, bazin retenție ape pluviale;
- funcțiuni de securitate: cabină de poartă, post de pază, sistem de protecție perimetrală.
- construcții cu funcțiune comercială
- circulații carosabile, pietonale, parcuri
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- construcții pentru staționări auto;
- spații verzi, plantații de protecție.

**ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006.**

- alimentatie publica si servicii profesionale

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- respectarea HG525/1996
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
  - activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.
  - Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor-conform aviz AACR nr. 11879/26.05.2025;
  - Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus-conform aviz AACR;
  - Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite-conform aviz AACR.
- La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

### **ART.3 UTILIZARI INTERZISE:**

- funcțiunile poluante; unități ce prezintă riscuri tehnologice, noxe, vibrații, fum, zgomot;
- curățătorii chimice; depozitarea de cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ferme agro-zootehnice; anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- depozite de deșeuri;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- comerț en gros;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- construcții provizorii de orice natură;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele in doua sau mai multe loturi distincte, in vederea realizarii de noi constructii.

În momentul de fata, zona reglementata este compusa dintr-o singura parcela pe care se vor putea edifica constructii, in limita procentului de ocupare al terenului.

Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egalăcu 1000 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egalăcu 20 m
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile se vor retrage minim 22.00m fata de partea carosabila a VO1K, respectiv, minim 11.50m fata de axul strazii Livezii.

Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase față de aceasta.

#### **ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Construcțiile se vor retrage față de **limitele laterale cu minimum 5,00 m**, cu respectarea condiției de retragere **H/2** (limitare volumetrică), aplicabilă pentru aceste limite.

Pentru orice punct al anvelopei clădirii, distanța orizontală față de limita de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea punctului respectiv, distanța măsurându-se până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate, utilizându-se cota terenului natural aferentă acesteia.

Volumul clădirii va fi integral cuprins sub planul înclinat generat din limita de proprietate, la cota terenului natural, definit de relația  $d = H/2$ , unde  $d$  reprezintă distanța orizontală față de limită, iar  $H$  înălțimea măsurată vertical.

În cadrul documentațiilor **D.T.A.C.**, planul înclinat de limitare volumetrică va fi reprezentat explicit în secțiuni și fațade, în vederea demonstrării conformității.

**– Față de limita posterioară a terenului se va păstra o distanță de minim 22.00 m de la partea carosabilă VO1K.**

#### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

##### **Amplasarea construcției în interiorul parcelei**

– distanța minimă între hale va fi de minimum 5,00 m, cu respectarea prevederilor Normativului P118/1-2025 și a scenariului de securitate la incendiu.

Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte normele de siguranță la incendiu, asigurând distanțe corespunzătoare pentru a preveni propagarea focului de la o clădire la alta și pentru a facilita accesul echipelor de intervenție, conform normativelor în vigoare la data solicitării autorizației de construire.

##### **Edificabilul parcelei:**

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare.

Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

**Amenajabilul parcelei:** Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

Construirea clădirilor se permite în limita edificabilului, iar distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

## **ART.8: CIRCULATII, ACCESE**

### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru viitoarea investitie se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje.

Se vor respecta următoarele profile transversale, după cum urmează:

- Drum cu profilul stradal A–A, compus din: carosabil de 7,00 m, trotuare de 1,50 m pe ambele părți și zonă tehnică/verde de 1,00 m;
- Drumurile de incintă vor avea lățimea corespunzătoare funcțiunii propuse și traficului estimat, astfel încât să permită circulația în dublu sens, accesul autospecialelor de intervenție, realizarea manevrelor de întoarcere și accesul la locurile de parcare și zonele de aprovizionare/deservire.

Profilul transversal al circulațiilor interioare va fi stabilit în funcție de necesitățile de funcționare ale funcțiunii propuse.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbrăcăminte asfaltică. Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.144/16 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- buna scurgere a apelor de suprafață;
- să se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

### **Trafic estimat:**

- Personal administrativ și muncitori: trafic auto ușor
- Transport marfă: trafic auto greu, dimensionat pentru aprovizionare și distribuție

### **Măsurile de siguranță:**

- Separarea fluxurilor auto grele de cele pietonale

### **Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

In cazul functiunii dominante - industriale, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a constructiilor, astfel:

#### 5.12. – Constructii industriale

*Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:*

- *activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;*
- *activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;*
- *activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafata de 100 m<sup>2</sup>.*

Pentru functiunile comerciale si de servicii se va respecta maximul prevazut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se suprateran.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Parcajele vor fi organizate, cu integrarea spațiilor verzi.

### **ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-P+2 : RH max=10.00m la cornisa-pentru cladiri de birouri, showroom etc

-H maxim admis cladiri tip hala= 10.00m la cornisa

### **ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei, folosindu-se volumetrii specifice industriei, cu elemente (verticale si orizontale) asemanatoare intre cladirile alaturate.

Cerințe arhitecturale și de integrare în peisaj:

1. Volumetrie și încadrare în peisaj
2. Se cere evitarea discrepanțelor mari de limbaj arhitectural față de specificul local.
3. Pentru hale/funții industriale → se recomandă o volumetrie simplă, proporționată, cu ritmuri clare ale fațadelor.
4. Orientarea și amplasarea clădirilor trebuie să țină cont de relația cu drumul principal și de silueta localității.
5. Culori și materiale  
Sunt permise nuanțe de gri, crem, alb (culori neutre, deschise).  
Se evită culorile stridente sau fațade integral metalizate/lucioase.  
Acoperișurile pot fi terase sau în două ape, dar integrate vizual (pante moderate, materiale închise la culoare sau neutre).
6. Acoperișuri  
Forma trebuie să fie simplă, fără elemente decorative excesive.  
Panta recomandată: 25–40° pentru clădirile vizibile din spațiul public (dacă nu se justifică tehnic altfel).  
Pentru hale industriale mari → se acceptă acoperișuri tip șarpantă joasă sau terase, dar integrate cromatic și volumetric.

### **ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executarii lucrarilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare.

Toate categoriile de costuri pentru implementare, inclusiv realizarea retelelor edilitare si a cailor de acces necesare intra integral in sarcina investitorului.

### **Dezvoltarea echipării edilitare**

Se vor asigura: alimentarea cu (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal) existente, pe cheltuiala dezvoltatorilor/inițiatorilor PUZ.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora intră integral în sarcina investitorului.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbrăcăminte asfaltică și se vor putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.

Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la rețelele edilitare (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor electrice, conform legislației în vigoare, iar devierea rețelelor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

În vederea racordării la rețelele tehnico-edilitare publice se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale acestora, conform legislației în vigoare.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumului public lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

Pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată cu avizul administratorilor rețelelor respective și cu respectarea normativelor în vigoare.

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

Instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare.

Se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;

Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

### **Colectarea si depozitarea deseurilor**

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

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

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu

OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

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

Fiecare proprietar / asociație de proprietari va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere

#### **ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi.

Se va asigura un procent minim de 20% spații verzi amenajate, dispuse cât mai compact în cadrul incintei, cu rol estetic, ecologic și de protecție a mediului.

Platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute cu alveole plantate, asigurându-se minimum un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Totodată, terenul liber de construcții și circulații va fi plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Spațiile verzi vor fi amenajate utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, adaptate condițiilor climatice specifice zonei (ex.: tei, salcâm, castan, arțar, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna* etc.). Este interzisă utilizarea speciilor alohtone, invazive sau a celor care pot genera disconfort ori dezechilibre ecologice.

Se recomandă realizarea unei perdele vegetale perimetrare cu rol de protecție și ameliorare a microclimatului, precum și limitarea suprafețelor impermeabilizate strict la necesarul funcțional al circulațiilor și platformelor.

În fazele ulterioare de proiectare se vor detalia amenajările peisagere propuse, inclusiv zonificarea spațiilor plantate și minerale, speciile utilizate și mobilierul urban aferent.

Împrejmirile către circulațiile publice vor avea caracter transparent sau semitransparent și înălțimea maximă de 2,00 m, dublate de gard viu.

Împrejmirile laterale și posterioare pot fi opace.

Porțile de acces se vor deschide fără afectarea spațiului public.

Prin spațiu verde se înțelege suprafața de teren vegetată natural și/sau amenajată, având rol social, estetic, ecologic și de protecție a mediului.

Schimbarea destinației suprafețelor reglementate ca spații verzi este interzisă, conform legislației în vigoare.

#### **ART.14: IMPREJMURI**

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, de maximum 2.0m;
- imprejmirile către strazile principale, vor fi transparente, dublate de gard viu;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;
- se evită gardurile din tablă ondulată sau culori puternice și cele prefabricate din beton.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul

aspectului exterior al constructiilor.

### SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POTmax= 60%

#### ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

-CUTmax = 1.2

-CUT volumetric max = 6



Intocmit: urb. Gabriela Chifu

