

ELABORARE ȘI APROBARE PUZ – CONSTRUIRE PLATFORMĂ DE BETON ARMAT PENTRU AMPLASAREA A PATRU SILOZURI DE CIMENT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR Ei

ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

1. Dispoziții generale	3
1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare.....	4
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	5
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	6
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	7
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	7
3. Zonificare funcțională.....	8
3.1. Unități și subunități funcționale	8
4. Unități teritoriale de referință: Ei - activități economice cu caracter industrial.....	8
4.1. Caracterul zonei.....	8
4.2. Utilizare funcțională	8
4.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	9
4.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	12

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și funcționare a construcțiilor pe zona de reglementare stabilită prin avizul de oportunitate nr. 49/19.10.2023 și delimitată astfel:

- La nord: strada Pinului și parcela identificată prin CF 162778;
- La est: proprietate privată
- La sud: proprietăți private
- La vest: proprietate privată.

1.1.2. Zona reglementare a prezentei documentații de urbanism include parcelele aflate în proprietatea SC Holcim (România) SA, identificate prin **CF 162776, 162777, 162778, 162779 și numărul cadastral 6507/9**. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din zona reglementată și se aplică tuturor parcelelor menționate anterior.

1.1.3. Documentația a fost solicitată beneficiarului prin certificatele de urbanism nr. 166/03.03.2023 și 400/12.05.2025 eliberat de Primăria municipiului Satu-Mare, cerință detaliată prin avizul de oportunitate nr. 49/19.10.2023.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.1. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Mun. Sibiu și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

1.2.2. Din punct de vedere legal, R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante (enumerarea nu este limitativă):

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.

1.2.3. Regulamentul local de urbanism ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1. Regulamentul local de urbanism cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al Planului urbanistic zonal.

1.3.2. Zonificarea funcțională a teritoriului Planului urbanistic zonal este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie să se obțină.

1.3.3. Din punctul de vedere al aplicării operaționale a elementelor de reglementare urbanistică, teritoriul P.U.Z. cuprinde o singură unitate teritorială de referință. Prevederile specifice sunt detaliate în capitolul **Error! Reference source not found..**

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.2. Se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare. Nu se vor accepta soluții de gestiune locală.

2.1.3. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

2.1.4. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. (electrice, telefonice, CATV, etc).

2.1.5. Deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate

de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- 2.2.1. Acordarea dreptului de construire este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.
- 2.2.2. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale – alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. – este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- 2.2.3. Autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- 2.2.4. Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor aflat în vigoare la data elaborării documentației pentru obținerea autorizației de construire.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 2.3.1. În condițiile prezentului PUZ / RLU, autorizarea construirii se poate face direct, după obținerea tuturor avizelor și acordurilor prevăzute în prezentul RLU și în legislația în vigoare, fără necesitatea aprobării prealabile altor documentații de urbanism.
- 2.3.2. Construcțiile se vor amplasa pe parcele cu respectarea regimului de construire (izolat, cuplat sau înșiruit) stabilit prin prezentul PUZ / RLU,
- 2.3.3. Construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul parcelei sau retras de la acesta, în condițiile prezentului PUZ / RLU.
- 2.3.4. Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publică privind mediul de viață al populației), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în PUZ (parte desenată) și prezentul RLU.
- 2.3.5. Regulile de amplasare se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului, cu derogările admise prin prezentul RLU.

- 2.3.6. Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- 2.3.7. Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

- 2.4.1. Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă, direct din drumul public sau prin intermediul unei circulații interne.
- 2.4.2. Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- 2.4.3. Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- 2.4.4. Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform specificațiilor prezentului PUZ.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 2.5.1. Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- 2.5.2. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- 2.5.3. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- 2.5.4. 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 drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea / înlocuirea / extinderea rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.
- 2.5.5. La executarea rețelelor electrice se va ține seama obligatoriu de respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură”, precum și distanțele prevăzute în Normativul NTE007- 2008.
- 2.5.6. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.

Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

- 2.5.7. La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
- 2.5.8. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 2.6.1. Operațiunile de comasare / dezmembrare / parcelare / reparcelare sunt permise, cu respectarea prevederilor prezentului regulament local de urbanism.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- 2.7.1. Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- 2.7.2. Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat în conformitate cu prevederile prezentului RLU.
- 2.7.3. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, în conformitate cu prevederile prezentului RLU.
- 2.7.4. În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- 2.7.5. Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice sau de folosință comună este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
- 2.7.6. Împrejmuirile pe aliniament și pe celelalte limite de proprietate se vor realiza în conformitate cu prevederile prezentului RLU.

3. Zonificare funcțională

3.1. Unități și subunități funcționale

3.1.1. Zona de reglementare cuprinde o singură unitate funcțională, respectiv activități economice cu caracter industrial. Limitele unității funcționale se suprapun limitelor zonei de reglementare aferente documentației de urbanism.

4. Unități teritoriale de referință: Ei - activități economice cu caracter industrial

4.1. Caracterul zonei

4.1.1. Condiționări primare

- a) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
 - După aprobarea PUZ, se permite autorizarea directă a construcțiilor pe parcelele reglementate.

4.1.2. Obiective de utilitate publică aflate în zonă

Nu este cazul.

4.1.3. Măsuri și recomandări

Nu este cazul.

4.2. Utilizare funcțională

4.2.1. Utilizări admise

- a) Se admit fără condiționări următoarele tipuri de funcțiuni:
- producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază;
 - producție și comercializare materiale de construcții;
 - bază logistică, autobază, garaje sau ateliere de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
 - instalații de transfer intermodal de mărfuri;
 - service, spălătorie auto;
 - stație de combustibili cu servicii aferente;
 - sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial administrative, de depozitare, comerciale etc;

- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasi industrial;
- formare profesională;
- poli tehnologici, de cercetare etc.

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- a) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ. ca zone de servire special instituite.
- b) Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

4.2.3. Utilizări interzise

- a) Sunt interzise orice alte funcțiuni decât cele menționate la punctele 4.2.1 și 4.2.2.

4.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

4.3.1. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme și dimensiuni

- a) Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 2.000 mp;
 - să aibă formă regulată.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- a) Aliniamentul reprezintă linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- b) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprațere ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- c) Nu este admisă depășirea aliniamentului cu balcoane, terase, bovindouri sau niveluri în consolă.
- d) Parcelele de colț vor respecta prevederile prezentului Regulament de urbanism pentru fiecare aliniament în parte.
- e) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile din planșa **U-03-01 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională**.

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- a) În sensul prezentului Regulament local de urbanism, sunt considerate limite laterale ale parcelelor acele limite care se intersectează în mod nemijlocit cu aliniamentul, iar limite posterioare ale parcelelor toate limitele care nu îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate aliniament sau limita laterală.

- b) Regulile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului.
- c) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face la distanțe egale sau mai mari față de cele menționate în planșa **U-03-01 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională**.
- d) Balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat, pot depăși limita zonei edificabile și limita de aliniere a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor din Noul Cod Civil cu privire la servituțile de vedere.
- e) În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației), precum și din necesitatea asigurării căilor de intervenție în caz de incendiu, stabilite prin Normativul P118-1999. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțile de vedere și cele care decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu. Terasetele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei.

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- a) Regulile de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat.
- b) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 3,00 m. Se permite derogări de la această reglementare în cazul echipamentelor tehnologice (stații de betoane, silozuri, etc).
- c) În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor). Primăria Municipiului Sibiu poate solicita întocmirea unui studiu de însorire care să verifice aplicarea prevederilor OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. În toate situațiile se vor respecta retragerile care decurg din respectarea normelor privitoare la conformare și intervenții în caz de incendiu.

4.3.5. Circulații și accesuri

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- b) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- c) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

- a) Necesarul de parcaje se va dimensiona astfel:
- Pentru personal: 1 loc de parcare la 100 mp aria utilă (raportat la aria utilă a spațiilor destinate personalului tehnic).
- b) Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

4.3.7. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- a) La cornișă / atic, înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- b) Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.
- c) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.
- d) Echipamentele tehnologice necesare pentru desfășurarea activităților pot depăși înălțimile maxim admise menționate la punctele anterioare.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- a) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

- a) Se vor respecta prevederile menționate la punctul 2.5.

4.3.10. Spații libere și plantate

- a) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- b) În funcție de necesarul și prevederile proiectelor de specialitate pentru rețele edilitare și gestionarea apelor industriale și pluviale se vor prevedea bazine de retenție a apelor în mod natural, care vor fi considerate ca parte a spațiilor libere și plantate.

4.3.11. Împrejmuiri

- a) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- b) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

4.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.4.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Se admite un POT maxim de 60%.
- Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, POT se calculează adăugându-se suprafața construite desfășurată a clădirilor principale existente pe cele ale construcțiilor noi.
- Procentul de utilizare a terenului (POT) se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001.
- Nu se admit depășiri ale procentului maxim de ocupare a terenului.

4.4.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Se admite un CUT maxim de 1,5.
- Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, CUT se calculează adăugându-se suprafața construite desfășurată a clădirilor principale existente pe cele ale construcțiilor noi.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001.
- Nu se admit depășiri ale coeficientului de utilizare a terenului.

Întocmit:

Andreea TĂNASE

arhitect - urbanist

Coordonator:

Andreea TĂNASE

arhitect - urbanist

(DZO – planurile urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora, E – Planuri urbanistice de detaliu)

master – urbanism I regenerare urbană

master – conservarea patrimoniului construit

