

## PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

---

# ÎMBUNĂTĂȚIREA CALITĂȚII VIEȚII POPULAȚIEI DIN ORAȘUL SĂRMAȘU PRIN CONSTRUIREA ȘI DOTAREA CENTRULUI RECREATIV SĂRMAȘU ȘI MODERNIZAREA SPAȚIULUI URBAN ADIACENT

---

Loc. Sărmașu, str. Dezrobirii, f.nr., jud. Mureș

Beneficiar:

**ORAȘ SĂRMAȘU**  
Str. Republicii, nr. 63

Elaborator:

**S.C. ARHIGRAF S.R.L.**  
Călușeri

Data:

**FEBRUARIE, 2022**

**COLECTIV ELABORATOR**

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

---

urb. JAKAB Szabolcs S.

---

ing. SZÓCS Angéla

---

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

Pagina de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Certificat de urbanism nr. 90 / 03.12.2021  
Aviz de oportunitate nr. 4 / 11.02.2022  
C.F. nr. 52386 / Sărmaşu  
C.F. nr. 52387 / Sărmaşu  
C.F. nr. 52388 / Sărmaşu  
[Aviz AQUASERV](#)  
Aviz TELEKOM nr.299 din 22.06.2021  
Aviz S.C. DELGAZ grid S.A nr. 213049462 din 26.05.2021  
Adresa nr. 1288/15.02.2022 de la Primăria orasului Sărmaşu privind existenţa reţelei de canalizare  
Notificare DSP nr. 953 din 16.06.2021  
Aviz S.N.C.F.R. Suc. Reg. de Cai Ferate Brasov, nr.307 DIN 14.09.2021  
Clasarea notificarii nr.12415/07.12.2020

### Memoriu de prezentare

#### Regulament local de urbanism

Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse prin planul de urbanism zonal  
Glosar de termene

### PIESE DESENATE

<b>U 001.1</b>	Încadrare în teritoriu	sc. 1:2000
	Încadrare în P.U.G. SĂRMAŞU	
	Plan de situaţie vizat OCPI	sc. 1:500
<b>U 002</b>	Situaţie existentă. Disfuncţionalităţi	sc. 1:1000
<b>U 003</b>	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:1000
<b>U 004</b>	Reglementări echipare edilitară.	sc. 1:1000
<b>U 005</b>	Proprietatea asupra terenurilor. Circulaţia terenurilor	sc. 1:1000
<b>U 006.1</b>	Posibilitate de mobilare. Etapa 1 - intermediară	sc. 1:1000
<b>U 006.2</b>	Posibilitate de mobilare. Etapa 2 - finală	sc. 1:1000

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

**1.1.1 Denumire lucrare:** ÎMBUNĂŢĂŢIREA CALITĂŢII VIEŢII POPULAŢIEI DIN ORAŞUL SĂRMAŞU PRIN CONSTRUIREA ŞI DOTAREA CENTRULUI RECREATIV SĂRMAŞU ŞI MODERNIZAREA SPAŢIULUI URBAN ADIACENT  
Loc. Sărmaşu, str. Dezrobirii, f.nr., jud. Mureş

**1.1.2 Beneficiar:** ORAŞ SĂRMAŞU  
Loc. Sărmaşu, str. Republicii, nr. 63, jud. Mureş

**1.1.3 Proiectant general:** S.C. ARHIGRAF S.R.L.  
Sediu: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş  
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gh. Doja, nr. 28-30  
Tel/fax: 0265-261.187

**1.1.5 Subproiectanţi, colaboratori** -

**1.1.6 Data elaborării** febr., 2022

### 1.2 Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal stabileşte reglementările specifice pentru zona studiată, stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente coroborată cu intenţiile şi direcţiile de dezvoltare propuse de beneficiar şi agreeate de autoritatea publică locală. Acest Plan Urbanistic Zonal reglementează amplasamentul cu scopul de a asigura cadrul juridic necesar pentru emiterea autorizaţiei de construire pentru investiţia propusă.

#### 1.2.1 Solicitări ale temei - program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 90 / 03.12.2021 şi a Avizului de oportunitate nr. 4 / 11.02.2022.

Analiza organizării terenului s-a făcut pornind, în principal, de la:

- solicitările beneficiarului,
- situaţia juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice şi arhitecturale,
- criteriile de funcţionalitate,
- oportunitatea investiţiei propuse.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

- studierea zonei aferente PUZ si a zonelor adiacente
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei şi categoriilor de intervenţii necesare, în corelare cu PUG – oraş Sărmaşu
- stabilirea alinamentelor construcţiilor

- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenurilor (POT și CUT)
- reglementări specifice ce decurg din soluția propusă
- completarea/modernizarea tramei stradale și stanilirea profilului caracteristic
- precizarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară
- detalierea categoriilor de intervenție permise în cadrul zonificării și spațiilor limitrofe acestora, inclusiv a zonelor peisagistice.

Terenurile care fac obiectul acestei documentații sunt situate în intravilanul localității Sărmașu, în partea vestică a localității, pe str. Dezrobirii.

Beneficiarul intenționează să construiască un centru recreativ prin accesarea de fonduri prin *Programul Operațional Regional 2014-2020, Axa Prioritară 13, Prioritatea de investiții 9B, obiectiv specific 13.1 – Îmbunătățirea calității vieții populației în orașele mici și mijlocii din România.*

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este necesară pentru reglementarea urbanistică a lotului pe care se intenționează construirea centrului recreativ și a căilor de acces, în concordanță cu cerințele beneficiarului.

### **1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform R.L.U. aferent P.U.G. Sărmașu, amplasamentul propus pentru centrul recreativ (C.F. nr. 52386 / Sărmașu, S=20.382 mp) se încadrează în UTR: **SV1 – subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri.**

Terenurile incluse în zona de studiu stabilit pentru P.U.Z. cuprinde 2 UTR-uri:

- **SV1 – subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri**
- **UTR ZC1 – subzona centrală** (CF 52387/Sărmașu, CF52388/Sărmașu, CF52389/Sărmașu)

Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Sărmașu confirmă necesitatea de a îmbunătăți condițiile sociale, culturale și economice ale comunității.

## **1.3 Surse documentare**

### **1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

Regulamentul General de Urbanism,

Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,

Planul Urbanistic General al orașului Sărmașu,

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG al orașului Sărmașu,

Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Sărmașu, pentru perioada 2021-2027,

Studiul de fezabilitate și Proiectul tehnic elaborat pentru obiectivul de investiții: Construirea și dotarea centrului recreativ Sărmașu, aprobat pentru finanțare - prin Programul POR – cod SMIS 123215.

### **1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiul topografic al zonei,

Studiul geotehnic aprofundat al amplasamentului.

### **1.3.3 Date statistice**

Orașul Sărmașu este situat în zona nord – vestică a județului Mureș, subzona Câmpia Sărmașului, pe cursul superior al Pârâului de Câmpie.

Localitatea a fost atestată documentar la data de 10 aprilie 1329, când Sărmașu este menționat sub numele de Willa Sarmas ca fiind una dintre moșiile regelui maghiar Carol Robert de Anjou.

În perioada interbelică a fost reședința plasei Sărmaș din județul Cluj.

În anul 1952, Sărmașu devine sediul raionului cu același nume din cadrul Regiunii Cluj până în 1960 când comuna este arondată raionului Luduș. La reforma administrativă din anul 1968 localitatea a fost alipită județului Mureș.

În 30 septembrie 2003, prin legea nr. 382, fosta comună Sărmașu a fost ridicată la rangul de oraș, incluzând și 7 sate aparținătoare: Sărmășel-Gară, Sărmășelu, Balda, Larga, Moruț, Titiana și Vișinelu.

Orașul Sărmașu are o populație stabilă de 6.942 locuitori din care în oraș populația stabilă este de 3.546 locuitori (conform recensământului din 2011 – sursa: Direcția Județeană de Statistică Mureș).

### **1.3.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În cadrul *Programului Operațional Regional 2014-2020, Axa Prioritară 13, Prioritatea de investiții 9B, obiectiv specific 13.1 – Îmbunătățirea calității vieții populației în orașele mici și mijlocii din România*, se prevede pentru finanțare Construirea și dotarea centrului recreativ Sărmașu.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

#### **2.1.1 Date privind evoluția zonei**

Din punct de vedere regional, Sărmașu face parte regiunea Centru, administrativ este parte a județului Mureș. Orașul Sărmașu este situat în zona Nord – Vestică a județului Mureș, subzona Câmpia Sărmașului, pe cursul superior al Pârâului de Câmpie, la o distanță de 55km de municipiul Tg. Mureș, reședința de județ.

Teritoriul orașului este străbătut de cursul Pârâului de Câmpie, drumul județean DJ151 Luduș-Sărmaș-Cluj sau Dej și drumul național DN16 Reghin-Cluj.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 90 / 03.12.2021, zona studiată are o suprafață totală de 30.290 mp și se compune din patru parcele.

Conform P.U.G. Oraș Sărmașu zona studiată cuprinde 2 U.T.R.-uri:

- **SV1 – subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri** (CF52386/Sărmașu)
- **UTR ZC1 – subzona centrală** (CF 52387/Sărmașu, CF52388/Sărmașu, CF52389/Sărmașu)

Subzona spațiilor verzi publice cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc și supraorășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

Posibilitatea de completare și mobilare a zonei cu noi obiective, pentru care s-a manifestat un interes deosebit din partea investitorilor și autorităților locale, este scopul pentru care s-a întocmit această documentație, care va reglementa din punct de vedere urbanistic modul de amplasare și construire a unei investiții cu caracter recreativ.

Din concluziile studiilor anterioare rezultă ca necesară studierea detaliată a următoarelor aspecte:

- modernizarea circulației carosabile existente,
- asigurarea cu utilități,
- reglementarea zonelor de protecție cerute de lege,
- întocmirea Regulamentului Local de Urbanism specific pentru funcțiunea de recreere.

#### **2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată se află în partea vestică a localității, pe str. Dezrobirii, conform planului de încadrare anexat.

În această zonă se află obiectivele care servesc viața culturală și sportivă a localnicilor:

- teren de fotbal (iarbă)
- teren minifotbal (sintetic)

- teren de joacă pt. copii
- sala de sport
- clădirea din str.Dezrobirii nr.5 - optica medicala, bar și hală agroalimentară.

Zona studiată are o suprafață totală de 30.290 mp și se compune din patru parcele evidențiate în următoarele cărți funciare:

- **C.F. nr. 52386** / Sărmașu, teren cu suprafața de 20.382 mp, aflat în domeniul public al orașului Sărmașu, cu categoria de folosință curți construcții, needificat – teren sport mare și parc.  
Notă: Terenul are destinația de Bază sportivă și de agrement – teren sportiv Sărmașu, conform H.C.L. nr. 38/2012 pentru modificarea anexei la HCL NR. 33/2008 privind însușirea inventarului domeniului public al orașului Sărmașu.
- **C.F. nr. 52387** / Sărmașu, teren cu suprafața de 6.584 mp aflat în domeniul public al orașului Sărmașu, cu categoria de folosință curți construcții – teren sport minifotbal.
- **C.F. nr. 52388** / Sărmașu, teren cu suprafața de 2.640 mp aflat în domeniul public al orașului Sărmașu, cu categoria de folosință curți construcții – sala de sport (în curs de întabulare).
- **C.F. nr. 52389** / Sărmașu, teren cu suprafața de 684 mp, aflat în domeniul public al orașului Sărmașu, cu categoria de folosință curți construcții – teren în proprietatea orașului Sărmașu, construit cu A.1.1-C1 Construcție industrială (265mp) hală agroalimentară, și A1.2-C2 Construcție industrială (125mp) sală consumație, 2 depozite și terasă acoperită.

### **Posibilități de acces la zona studiată**

Accesul la amplasament se poate face:

- dinspre nord - est din strada Dezrobirii (DC103) prin aleea de acces la terenul de fotbal dintre Sala de sport și Hala agroalimentară (A.1.1-C1) și
- dinspre sud - est din drumul de exploatare existent, care are traseul paralel cu linia de cale ferată CF 420 (Ludus - Bistrița Nord).
- din Halta "Sărmașel Gaz Metan", aflată dincolo de drumul de exploatare existent.

Prin PUG Sărmașu se prevede ca o parte din drumurile de exploatare și/sau orășenești să fie construite și sistematizate ca străzi locale cu profile conforme normelor tehnice legale, în vigoare.

### **2.1.3 Potențial de dezvoltare**

Având în vedere funcțiunile existente în zonă (sală de sport, teren de fotbal, parc), amplasamentul studiat are potențial de dezvoltare pentru realizarea unui centru recreativ.

Promovarea investiției propuse va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social, va conduce la îmbunătățirea calității vieții populației din orașul Sărmașu prin dezvoltarea infrastructurii recreative și modernizarea spațiului public urban adiacent.

## **2.2 Încadrarea în localitate**

### **2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află în partea vestică a localității, pe str. Dezrobirii, limita intravilanului se află la cca.150m (față de clădirea centrului recreativ propus), conform planului de încadrare anexat.

### **2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc**

Accesul la amplasament se poate face dinspre nord - est din strada Dezrobirii și din drumul de exploatare de lângă calea ferată.

Planimetric, terenurile studiate formează în plan un patrulater relativ regulat, iar nivelitic zona este relativ plană.

În zonă sunt edificate clădiri de interes publice, de servicii și zonă de locuințe. Accesibilitatea este bună (str. Dezrobirii, drum de exploatare, halta de cale ferată (PO Sărmașu).

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

#### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Orașul Sărmașu este situat în nordul Câmpiei Mureșene, subunitatea Câmpia Sărmașului, care se remarcă printr-un relief de altitudine redusă (400-450 m).

Pârâul de Câmpie a sculptat două nivele de terase pe care este amplasat o parte din vatra localității Sărmașu.

Cursurile hidrografice cadastrale existente pe teritoriul orașului sunt: Pârâul de Câmpie - afluent de dreapta al râului Mureș, Ciciană Mare - afluent de stânga al Pârâului de Câmpie și Frata - afluent de stânga al văii Morii. Debitul lichid anual al cursurilor de apă este redus, situat de obicei la 0,06mc/s pentru Pârâul de Câmpie, afluenții având un debit nesemnificativ.

Regimul de scurgere al pârâurilor este instabil, cu frecvente inundații în timpul ploilor torențiale, ceea ce a impus regularizarea aproape în întregime a Pârâului de Câmpie.

Caracteristica generală a zonei este de colinară, cu dealuri joare orientate pe direcția Est-Vest. Relieful este modelat prin procese fluviale, râurile fiind caracterizate de văi largi cu lunci bine dezvoltate.

Zona studiată este situată adiacent văii pârâului de Câmpie, localizată în lunca pârâului, între cote 321 nMN și 323 nMN.

Terenul studiat este format din 4 loturi cuprinse între str. Dezrobirii și strada de lângă calea ferată

În zonă există canale și șanțuri ce delimitează parcelele și străzile, ce asigură scurgerea naturală a apelor spre emisarul pârâului de Câmpie.

Condițiile geotehnice sunt tratate detaliat în studiul GEO efectuat în prealabil tocmai pentru a se cunoaște condițiile de amplasare și fundare .

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ -0,90 m.

Adâncimea de fundare se va stabili pentru fiecare construcție în parte în baza Studiului geotehnic ce se va întocmi la faza de autorizare a construirii.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică precum relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice nu sunt afectate de riscuri naturale: alunecări de teren sau inundații. Flora și fauna din zona nu sunt semnificative. Rezervații și monumente ale naturii nu sunt în zona studiată.

#### **Date climatice**

Climatul este temperat-continentală, cu specific de coline medii și podiș înalt. Vânturile dominante bat din sectorul vestic și înregistrează schimbări ale direcției de la vară la iarnă, cu intensificări orientate vest-est..

Temperatura medie anuală este de 8-9 °C. Temperatura media a lunii iulie este de 16 - 18,0 °C, iar cea a lunii ianuarie este de -3,0- -4,0 °C. Gerurile timpurii și târzii sunt destul de frecvente, toamna și primăvara.

Valorile medii ale precipitațiilor anuale sunt de 663mm.

Conform hărții de repartizare a tipurilor climatice după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona se înscrie în tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate  $I_m = 0 \dots -20$ .

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m<sup>2</sup>.



Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

### Seismicitatea

Amplasamentul este încadrat în zona de macroseismicitate  $I = 7_1$  pe scara MSK, conform SR 11100 / 1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După Normativul P 100 – 1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g = 0,10 g$ , având  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ , pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani.

### 2.4 Circulația

Drumurile de acces:

- Strada Dezrobirii – stradă de categoria III-a, lățime carosabil asfalt 5,8-7,0m; trotuar pe o parte;
- Drumul de exploatare, drum pietruit, lățime existentă 3,0-3,5m – pentru acces la câteva loturi construite, la terenul de fotbal și la terenurile agricole;

### 2.5 Ocuparea terenurilor

#### Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată sunt: bază sportivă și de agrement, parc și loc de joacă pentru copii, terenuri libere de construcții, incluse în intravilanul localității.

#### Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse nu afectează dezvoltarea localității. Ele completează și îmbunătățesc condițiile de dezvoltare durabilă și oferă noi posibilități de relaxare și de petrecerea timpului liber.

#### Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

<b>BILANT TERITORIAL incinta CF52386, UTR SV1 - situatie existenta</b>		
	mp	%
CLADIRI existente	0,00	0,00
ALEI, LOC DE JOACA	802,00	0,04
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	19.424,00	0,95
APE (SANT/CANAL)	156,00	0,01
<b>TOTAL</b>	<b>20.382,00</b>	<b>1,00</b>
	POT exist incinta =	0,00%
	CUT exist incinta =	0,00

<b>BILANT TERITORIAL incintele CF52387, 52388, 52389, UTR ZC1 - situatie existenta</b>		
	mp	%
CLADIRI existente	2.006,00	20,25%
ALEI	150,00	1,51%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	750,00	7,57%
PARCARI	655,00	6,61%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI in incinte	6.347,00	64,06%

<b>TOTAL</b>	<b>9.908,00</b>	<b>100,00</b>
	POT exist incinta =	20,25%
	CUT exist incinta =	0,23

### Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă sunt dezvoltate funcțiuni pentru sport și recreere (sala de sport, teren de sport, parc), funcțiuni pentru alimentație publică (bar, hală agroalimentară) și servicii de optică medicală.

### Asigurarea cu spații verzi

Zona dispune de spații verzi amenajate, având folosință actuală de bază sportivă și de agrement – teren sportiv.

### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul. Zona nu este inundabilă, iar terenurile nu prezintă pericol de alunecare.

### Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>CIRCULAȚII</b>	
- lipsa acces auto și pietonal reglementat la teren pt. centru recreativ din str.Dezrobirii	- creare acces din str.Dezrobirii
-drum de acces neamenajat langa calea ferata	- modernizare drum de acces langa calea ferata, dimensionare ca strada cu profil de categoria a III-a
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
- amplasamentul nu este asigurat cu utilități tehnico-edilitare corespunzătoare	- extinderea utilităților tehnico-edilitare existente până la amplasament
- lipsa parcărilor necesare pentru funcțiunile propuse	-asigurarea parcărilor pentru funcțiunile propuse
<b>SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE</b>	
- parte din spațiile verzi nu sunt amenajate	- reglementarea modului de asigurare a spatiilor plantate si de protectie
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	
- praf rezultat din cauza drumului neasfaltat	- asfaltarea drumului
- depozitarea deșeurilor insuficient reglementată	- amenajarea de facilitati de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile viitoare
<b>PROTEJAREA ZONELOR</b>	
- amplasament vecin cu CF 420 Luduș – Măgheruș Șieu	- asigurarea distanțelor minime de protecție prevăzute de legislația în vigoare. Amplasarea clădirilor în afara zonei de siguranță a căii ferate

## 2.6 Echiparea edilitară

**Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz)**

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară în formare, care cuprinde rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, telecomunicatii și gaze naturale, amplasate în lungul străzii Dezrobirii.

În prezent, orașul Sărmașu dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă.

Debitul de apă este asigurat de sistemul de alimentare cu apă pentru zona de Câmpie de la Uzina de apă Mureș, pe o magistrală de aprox. 43 km cu mai multe stații de pompare și rezervoare de înălțime. Principala rețea de alimentare cu apă este racordată la rețeaua județeană de apă și este concesionată de către S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.

Rețeaua de canalizare în sistem centralizat a localității Sărmașu acoperă cca. 50% din gospodăriile existente. Rețelele de alimentare cu energie electrică, de telecomunicații și de gaze naturale sunt asigurate în zona.

#### **Principalele disfuncționalități**

- lipsa rețelelor de apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaz până la amplasament;
- lipsa bransamentelor la utilități
- se vor asigura rețele dimensionate la capacitățile necesare pentru funcțiunile viitoare.

### **2.7 Probleme de mediu**

#### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

#### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

#### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

### **2.8 Opțiuni ale populației**

#### **Opțiunile populației, și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Certificatul de Urbanism și Avizul de Oportunitate, emise pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul comunității locale pentru dezvoltarea zonei prin extinderea infrastructurii recreative și modernizarea spațiului public adiacent.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ se face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea aceste investiții în concordanță cu funcționalitatea UTR-ului stabilit prin PUG.

#### **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ**

Beneficiarul (orașul Sărmașu) intenționează să construiască un centru recreativ prin accesarea de fonduri prin *Programul Operațional Regional 2014-2020, Axa Prioritară 13, Prioritatea de investiții 9B, obiectiv specific 13.1 – Îmbunătățirea calității vieții populației în orașele mici și mijlocii din România.*

Construcția se va amplasa pe parcela identificată prin C.F. nr. 52386, lângă terenul de fotbal existent, încadrată din punct de vedere urbanistic și normativ, conform PUG Sărmașu și RLU aferent, în vigoare, în U.T.R. **SV1– subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri.**

Centrul recreativ propus va fi o construcție cu regim de înălțime P + E, cu o suprafață construită de  $A_c=1501$  mp și o suprafață construită desfășurată de  $A_{c\text{desf}}= 2015$  mp, care va cuprinde următoarele

spații: bazine de înot, sala de fitness, sala de gimnastică, sală de relaxare, sala de masaj, sala multifuncțională, camera de joacă pentru copii, camera senzorială, camera de alăptare, o zonă pentru seniori, o zonă pentru tineret și grupuri sanitare.

Pe parcelele adiacente, încadrate în UTR ZC1, se propun lucrări de amenajări exterioare (accese carosabile și pietonale din str. Dezrobirii, parcare, spații verzi, etc.) care vor deservi zona studiată, fără modificarea reglementărilor urbanistice stabilite prin P.U.G. Sărmașu.

Prin P.U.Z. se propun următoarele modificări / operațiuni:

- a) pentru U.T.R. **SV1** – în vederea realizării clădirii pentru centrul recreativ:
  - majorarea CUTmaxim existent cu 20% (de la 0,1 la 0,12), conform articolului 32, punct 7 din Legea nr.350/2001 actualizată)
  - stabilirea înălțimii maxime a clădirii la 13,5, măsurată de la cota terenului natural existent.
- b) pentru U.T.R. **ZC1** – în vederea asigurării unui context omogen al întregii zone și pentru optimizarea acceselor și parcărilor atât pentru clădirea centrului recreativ cât și pentru restul dotărilor existente în zonă se vor realiza lucrări de amenajări exterioare și lucrări pentru amenajarea căii de acces la dotări și parcaje aferente, care urmează să se realizeze etapizat, astfel:
  - Etapa 1
    - realizarea străzii de acces la clădirea centrului recreativ în vecinătatea căii ferate CF420 Luduș – Măgheruș Șieu și a unei zone de parcare pentru clădire,
    - realizarea unei zone pentru parcaje, cu acces pietonal la obiectivele de interes public din zona existentă (sala de sport, teren de fotbal, parc) și propusă (centru recreativ):
  - Etapa 2
    - reorganizarea spațiilor exterioare în vederea realizării unei amenajări polivalente cu zone pentru agrement (parc) și manifestări ocazionale în aer liber (târguri, expoziții, evenimente cu caracter local, etc), prin:
      - permutarea terenurilor pentru fotbal, minifotbal și parc pentru realizarea unui spațiu central polivalent cu funcțiune permanentă de parc, care va asigura și cadrul corespunzător pentru manifestări ocazionale, de genul celor enumerate anterior.
      - relocarea halei agroalimentare existente, amplasată la strada Dezrobirii, în locația prevăzută pentru viitoarea piață orășenească și amenajarea spațiului eliberat ca zonă deschisă pentru parcare și acces cu deschidere amplă la centrul recreativ și la zona polivalentă pentru parc și evenimente în aer liber.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic (cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor vecine și a căilor de comunicație), studiul geotehnic și au fost identificate rețelele publice de alimentare cu apă, telecomunicații, gaze și canalizare existente în zonă.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul clădirii pentru centrul recreativ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic ca zonă SV – zona spațiilor verzi publice, pentru turism și agrement în vederea promovării investiției propuse și poate fi asigurat cu utilitățile necesare.

### 3.2 Prevederi ale PUG Sărmașu pentru zona studiată

Conform R.L.U. aferent PUG oraș Sărmașu, aprobat prin HCL Sărmașu nr. 17/26.03.2015, terenurile incluse în zona de studiu stabilit pentru P.U.Z. cuprinde 2 UTR-uri:

- **SV1 – subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri** (CF 52386/Sărmașu)
- **UTR ZC1 – subzona centrală** (CF 52387/Sărmașu, CF52388/Sărmașu, CF52389/Sărmașu)

În UTR SV1 – sunt valabile următoarele utilizări funcționale:

#### Utilizări admise

Sunt admise spații verzi publice:

Cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren.

De folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri; Norma terenuri de sport 0,6 ha / 1.000 loc; Bazin înot – luciu de apă 5 mp x pop. / 100.

Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe:

- în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului;
- la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15;
- în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de 2,5 m<sup>2</sup> luciu de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, și cel puțin 6,25 m<sup>2</sup> luciu de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;
- zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin 8 m<sup>2</sup> de zonă de uscat pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la 250 m<sup>2</sup> zonă de plajă.

#### Utilizări admise cu condiționări

- conform PUD / PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

#### Utilizări interzise

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate

#### Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului

**POT max = 10%**

**Coeficient maxim de utilizare a terenului**

**CUT max = 0,10** (H streășină = 4m)

În UTR ZC1 – sunt valabile următoarele utilizări funcționale:

#### **Utilizări admise**

- extinderi minore ale construcțiilor existente;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultantță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- pensiuni, agenții de turism
- cofetării, cafenele etc.;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- sport și recreere;
- accese carosabile, pietonale și parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate - scuaruri publice.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- locuințe individuale maxim P+2 niveluri;
- locuințe colective maxim P+4 niveluri;

#### **Utilizări admise cu condiționări**

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 50% din lungimea străzii;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să nu modifice forma și înălțimea acoperișului;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 30,0 mp;
- se admit implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

### **Utilizări interzise**

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi),
- prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

### **Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului**

- maxim 40% pentru instituțiile și servicii publice, unități de producție mici;
- maxim 30% pentru locuințe unifamiliale;
- maxim 20% pentru locuințe colective;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

### **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- maxim 1,20 pentru instituțiile și servicii publice, unități de producție mici;  
Regim de înălțime max admis P+2, Hstreășină = 10 m
- maxim 0,90 pentru locuințe unifamiliale;  
Regim de înălțime max admis P+2, Hstreășină = 10 m
- maxim 1,00 pentru locuințe colective;  
Regim de înălțime max admis P+4, Hstreășină = 15 m

### **Descrierea soluției urbanistice:**

Beneficiarul intenționează să construiască un centru recreativ, pe parcela identificată prin C.F. nr. 52386, lângă terenul de fotbal existent, încadrată din punct de vedere urbanistic și normativ, conform PUG Sărmașu și RLU aferent, în vigoare, în U.T.R. **SV1– subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri.**

Centrul recreativ propus va fi o construcție cu regim de înălțime P + E, cu o suprafață construită de  $A_c=1501$  mp și o suprafață construită desfășurată de  $A_{c_{desf}}=2015$ mp, care va cuprinde următoarele spații: bazine de înot, sala de fitness, sala de gimnastică, sală de relaxare, sala de masaj, sala multifuncțională, camera de joacă pentru copii, camera senzorială, camera de alăptare, o zonă pentru seniori, o zonă pentru tineret și grupuri sanitare.

Pe parcelele adiacente, încadrate în UTR ZC1, se propun lucrări de amenajări exterioare (accese carosabile și pietonale din str. Dezrobirii, parcare, spații verzi, etc.) care vor deservi zona studiată, fără modificarea reglementărilor urbanistice stabilite prin P.U.G. Sărmașu.

Prin P.U.Z. se propun următoarele modificări / operațiuni:

- c) pentru U.T.R. **SV1** – în vederea realizării clădirii pentru centrul recreativ
  - majorarea CUTmaxim existent cu 20% (de la 0,1 la 0,12), conform articolului 32, punct 7 din Legea nr.350/2001 actualizată)
  - stabilirea înălțimii maxime a clădirii la 13,5, măsurată de la cota terenului natural existent.
- d) pentru U.T.R. **ZC1** – în vederea asigurării unui context omogen al întregii zone și pentru optimizarea acceselor și parcarilor atât pentru clădirea centrului recreativ cât și pentru restul dotărilor existente în zonă se vor executa lucrări de amenajări exterioare și lucrări pentru amenajarea căii de acces la dotări și parcaje aferente, care urmează să se realizeze etapizat.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

În zona studiată sunt amenajate un parc și un loc de joacă pentru copii, alei pietonale între zone verzi amenajate și două terenuri pentru sport (un teren de minifotbal împrejmuit și un teren de fotbal de categoria C).

În vederea asigurării unui context omogen al întregii zone și pentru optimizarea acceselor și parcarilor atât pentru clădirea centrului recreativ cât și pentru restul dotărilor existente în zonă se vor realiza lucrări de amenajări exterioare și lucrări pentru amenajarea căii de acces la dotări și parcaje aferente.

Terasamentele, lucrările de modificare a formei naturale a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul amplasamentului studiat, în așa fel încât să nu fie afectate terenurile învecinate. Zonele neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

### **3.4 Modernizarea circulației**

**Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare: amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări, etc)**

Pentru asigurarea accesului auto și pietonal la clădirea centrului recreativ se propune amenajarea unui drum de acces pe traseul drumului de exploatare existent, în vecinătatea căii ferate CF420 Luduș – Măgheruș Șieu.

Drumul de acces propus va avea o lățime a carosabilului de 5,5m, cu două benzi de circulație de 2,75m fiecare, prevăzut cu trotuar și spații de parcare organizate perpendicular pe drum.

Se propun și o serie de lucrări de amenajări exterioare pe parcelele adiacente: accese carosabile, zone pentru parcaje și accese pietonale care vor deservi atât obiectivele de interes public existente în zonă (sala de sport, teren de fotbal, parc) cât și centrul recreativ propus.

**Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare-garare, etc)**

Se va amenaja o trecere semnalizată luminos și acustic pe strada Dezrobirii la nivel cu calea ferată.



**Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc) - Nu este cazul.**

**Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc) - Nu este cazul.**

**Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați) - Se va asigura accesul pietonal în zonă și vor fi asigurate condițiile necesare pentru circulația persoanelor cu dizabilități.**

### **3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

#### **3.5.1 Reglementări**

Prin P.U.Z se păstrează categoriile funcționale ale terenurilor stabilite prin PUG Sărmașu și se propun următoarele modificări / operațiuni:

- pentru U.T.R. **SV1** – în vederea realizării clădirii pentru centrul recreativ
  - majorarea CUTmaxim existent cu 20% (de la 0,1 la 0,12), conform articolului 32, punct 7 din Legea nr.350/2001 actualizată)
  - stabilirea înălțimii maxime a clădirii la 13,5, măsurată de la cota terenului natural existent.
- pentru U.T.R. **ZC1** – în vederea asigurării unui context omogen al întregii zone și pentru optimizarea acceselor și parcărilor atât pentru clădirea centrului recreativ cât și pentru restul dotărilor existente în zonă se vor executa lucrări de amenajări exterioare și lucrări pentru amenajarea căii de acces la dotări și parcaje aferente, care urmează să se realizeze etapizat.

#### **UTR SV1 – subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri**

##### **• UTILIZĂRI FUNCȚIONALE**

###### **Utilizări admise**

Sunt admise spații verzi publice:

Cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren.

De folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri; Norma terenuri de sport 0,6 ha / 1.000 loc; Bazin înot – luciu de apă 5 mp x pop. / 100.

Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe:

- în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului;
- la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15;

- în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de 2,5 m<sup>2</sup> luci de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, și cel puțin 6,25 m<sup>2</sup> luci de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;
- zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin 8 m<sup>2</sup> de zonă de uscat pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la 250 m<sup>2</sup> zonă de plajă.

**Utilizări admise cu condiționări:**

- conform PUD / PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- construcții și echipamente edilitare cu rol funcțional în siguranța și exploatarea construcțiilor.

**Utilizări interzise:**

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate

• **PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE**

**Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

**SV1** - conform PUD / PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

	Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
			km	minute		
1	Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	20
2	Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protecție	-	-	-	2,0	-
<b>Total spații verzi de folosință generală - intravilan</b>					15,0	

	Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
1	Grădina unității de locuire (spații verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp / locuitor
2	Învățământ	min. 30 % din S teren
3	Sănătate	min. 10 mp / bolnav
4	Comerț	min. 5 % din S teren
5	Cultură	min. 20 % din S teren
6	Sport	min. 30 % din S teren
7	Administrație	min. 10 % din S teren
8	Turism	min. 25 % din S teren
9	Culte	min. 30 % din S teren

10	Industrie	min. 20 % din S teren
11	Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
12	Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
13	Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren

Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele:

I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;

II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;

III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;

IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

#### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament la minim 10m distanță, dar nu mai puțin de **20,00** metri față de axul liniei CF 420

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- clădirile se vor amplasa la minim 5,0 m distanță față de limitele laterale
- față de limita posterioară, clădirile se vor amplasa la minim 5,0 m distanță, dacă zona de protecție a pâ râului nu este mai mare
- în cazul în care zona de protecție a pâ râului este mai mare de 5,0m; clădirile se vor amplasa în afara zonei de protecție a pâ râului (stabilită conf. Legii apelor nr.107/1996 cu modificările și completările în vigoare)

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

- înălțimea maximă va fi 13,5m, măsurată de la înălțimea terenului natural.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### **Circulații și accese**

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime;
  - alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
  - alei carosabile de serviciu de min. 5,50 m lățime;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate, minim câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane și un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare

#### **Condiții de echipare tehnico-edilitară**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza toate rețelele tehnico-edilitare.

[Alimentarea cu apa potabila si canalizarea cladirii se va realiza din sistemul centralizat a localitatii, conform avizelor de specialitate.](#)

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Toate clădirile vor fi echipate cu dotări pentru colectarea deșeurilor.

#### **Spații libere plantate**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare sau vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

#### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile vor fi transparente, vor avea maxim 1,20 metri înălțime și vor fi dublate de gard viu (cu excepția scuarurilor care nu vor fi împrejmuite).

### **UTR ZC1 – subzona centrală**

#### **• UTILIZĂRI FUNCȚIONALE**

##### **Utilizări admise**

- extinderi minore ale construcțiilor existente;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- pensiuni, agenții de turism
- cofetării, cafenele etc.;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- sport și recreere;
- accese carosabile, pietonale și parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate - scuaruri publice.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- locuințe individuale maxim P+2 niveluri;
- locuințe colective maxim P+4 niveluri.

#### **Utilizări admise cu condiționări**

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 50% din lungimea străzii;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să nu modifice forma și înălțimea acoperișului;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 30,0 mp;
- se admit implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

#### **Utilizări interzise**

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi),
- prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

#### • PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

##### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces la parcelă asigurat):

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Locuințe înșiruite	150	8
Locuințe cuplate	250	12
Locuințe izolate	350	15
Locuințe colective	1000	30
Instituții și servicii publice	500	15
Unități de producție mici	500	15
adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

##### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă.

Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **4,00** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- pentru parcelele a căror laturi posterioare sunt orientate către spațiul central de agrement se va asigura o zonă cu interdicție de construire (inclusiv pentru împrejurimi) cu lățimea minimă de 8,0 m. În această zonă este obligatorie realizarea de spații verzi ornamentale cu rol de grădini de fațadă.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3,00** m.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

- se va respecta alinierea cornișelor existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate;
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor de străzi;
- se admit construcții noi cu înălțimi mai mari decât cele existente, cu condiția preluării acestor înălțimi prin mansarde.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei centrale. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

#### **Se interzic:**

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pașișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre, etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brutdecofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.).

### **Reguli privind clădirile existente**

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor. Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

### **Materiale**

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

### **Goluri în zidărie**

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

### **Tâmplărie exterioară**

În clădirile cu valoare ambientală tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit și se vor recondiționa ca atare.

Se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

### **Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcuși în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

**Coșurile de fum și de ventilații** se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

### **Elemente secundare**

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de refacere a fațadei.



Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

### **Reguli relative la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile. Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

### **Materiale**

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca și la clădirile existente. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

### **Reguli speciale**

#### **Vitrine la stradă**

Vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

#### **Firmele, materialele și culorile**

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripții luminoase care defilează;
- inscripții pe cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic mascările elementelor de arhitectură sau decor al fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

#### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja. Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații;

#### **Circulații și accese**

Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și pe traseele pietonale.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere;
- Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.

### **Staționarea autovehiculelor**

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcuri publice, după funcțiune, astfel:

- 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- 1 loc de parcare / 50 mp comerț;
- 5 locuri de parcare / biserică;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în cămin cultural / sală sau teren de sport;
- 1 loc de parcare / 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- 1 loc de parcare / 4 cadre sanitare și un spor de min. 10% pentru pacienți;
- 4 locuri de parcare / 10 paturi cazare turism;
- 1 loc de parcare / 5 locuri restaurant;
- 1 loc de parcare / 5 locuințe individuale;
- 1 loc de parcare / 1 apartament.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### **Condiții de echipare tehnico-edilitară**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

#### Apa

Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore. Se recomandă refacerea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

#### Canalizare

Se va extinde și moderniza rețeaua specifică.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

#### Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații va trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

#### Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobate, înainte de execuție, cu avizele de specialitate.

#### Gospodărirea deșeurilor

Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

#### **Spații libere plantate**

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pe funcțiuni:

- Construcții administrative: 10%
- Construcții culturale: 20%

- Construcții comerciale: 5%
- Spitale și dispensare: 10 mp/pacient
- Creșe și case de copii: 10-15 mp/copil
- Construcții de turism: 25%
- Construcții de învățământ, culte și sportive: 30%

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	2,0

### 3.5.2 Bilanțul teritorial

<b>BILANT TERITORIAL incinta CF52386, UTR SV1 - situatie PROPUSA</b>		
	mp	%
CLADIRE PROPUSA	1.501,00	7,36%
ALEI, LOC DE JOACA	1.720,00	8,44%
PLATFORME	591,00	2,90%
PARCARI	362,50	1,78%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	16.051,50	78,75%
APE (SANT/CANAL)	156,00	0,77%
<b>TOTAL</b>	<b>20.382,00</b>	<b>100,00%</b>
POT max propus zona studiu in SV1 =		10,00%
CUT max propus zona studiu in SV1 =		0,12

<b>BILANT TERITORIAL incintele CF52387, 52388, 52389, UTR ZC1 - situatie PROPUSA</b>		
	mp	%
CLADIRI existente/propuse	1.615,00	16,30%
ALEI	650,00	6,56%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	1.247,50	12,59%
PARCARI	578,50	5,84%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI in incinte	5.817,00	58,71%
<b>TOTAL</b>	<b>9.908,00</b>	<b>100,00</b>
POT max admis zona ZC1=		40,00%
CUT max admis zona ZC1 =		1,20

### 3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

**UTR SV1**

**UTR ZC1**

**POT<sub>maxim</sub> = 10,0%,**

**POT<sub>maxim</sub> = 40,0%,**

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

**UTR SV1**

**UTR ZC1**

**CUT<sub>maxim</sub> = 0,12**

**CUT<sub>maxim</sub> = 1,20**

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, amplasamentul pe care se dorește construirea centrului recreativ nu dispune de racorduri la rețelele de utilități publice.

În lungul străzii Dezrobirii există infrastructură edilitară (rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale) care va fi extinsă pe traseul drumului de acces propus.

Alimentarea cu apa potabila si canalizarea cladirilor se va realiza din sistemul centralizat a localitatii, conform avizelor de specialitate. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va realiza în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

Toate racordurile noi vor fi subterane.

În incintă vor fi prevăzute amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

### **3.7 Protecția mediului**

Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punct de vedere al mediului.

Dezvoltarea zonei va cuprinde o serie de măsuri de protecție a mediului:

- echiparea zonei cu rețele de alimentare cu apă și canalizare;
- asigurarea colectării și eliminării corespunzătoare a deșeurilor;

Deșeurile rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament se vor colecta selectiv, într-un spațiu special amenajat în incintă, de unde se vor prelua de către societăți autorizate în vederea valorificării / eliminării acestora pe bază de contract.

Beneficiarul va respecta legislația în vigoare privind condițiile de protecția mediului.

### **3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor**

Terenurile studiate în PUZ se află în domeniul public al orașului Sărmașu.

Forma de proprietate a terenurilor nu se modifică, circulația terenurilor fiind practic nulă.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reglementată urbanistic pentru construirea centrului recreativ.

Reglementarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social, fără degradări ale mediului înconjurător.

Dezvoltarea infrastructurii recreative și modernizarea spațiului public urban adiacent va conduce la îmbunătățirea calității vieții populației din orașul Sărmașu.

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
ing. SZŐCS Angéla

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat

PUZ – ÎMBUNĂȚĂȚIREA CALITĂȚII VIEȚII POPULAȚIEI DIN ORAȘUL SĂRMAȘU PRIN CONSTRUIREA ȘI DĂTAREA CENTRULUI RECREATIV SĂRMAȘU ȘI MODERNIZAREA SPAȚIULUI URBAN ADIACENT, Loc. Sărmașu, str. Dezrobirii, f.nr., jud. Mureș

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

### 2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism afereat Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 / 27.06.1996
- Planului Urbanistic General a orașului Sarmasu
- Regulamentul Local de Urbanism afereat PUG Sarmasu
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afereat devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în zona studiată.

### 4. Caracterul zonei

**Amplasamentul studiat** include loturile identificate prin:

- **C.F. nr. 52386** / Sărmașu, teren cu suprafața de 20.382 mp, aflat în domeniul public al orașului Sărmașu, cu categoria de folosință curți construcții, needificat – teren sport mare și parc.  
Notă: Terenul are destinația de Bază sportivă și de agrement – teren sportiv Sărmașu, conform H.C.L. nr. 38/2012 pentru modificarea anexei la HCL NR. 33/2008 privind însușirea inventarului domeniului public al orașului Sărmașu.
- **C.F. nr. 52387** / Sărmașu, teren cu suprafața de 6.584 mp aflat în domeniul public al orașului Sărmașu, cu categoria de folosință curți construcții – teren sport minifotbal.
- **C.F. nr. 52388** / Sărmașu, teren cu suprafața de 2.640 mp aflat în domeniul public al orașului Sărmașu, cu categoria de folosință curți construcții – sala de sport (în curs de întabulare)
- **C.F. nr. 52389** / Sărmașu, teren cu suprafața de 684 mp, aflat în domeniul public al orașului Sărmașu, cu categoria de folosință curți construcții – teren în proprietatea orașului Sărmașu, construit cu A.1.1-C1 Construcție industrială (265mp) hală agroalimentară, și A1.2-C2

Construcție industrială (125mp) sală consumație, 2 depozite și terasă acoperită având suprafața totală de  $9.600,0 - 1.799,0 = 7.801,0$  mp.

Zona studiată are o suprafață totală de 30.290 mp.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

**1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**  
Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

### 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea lucrărilor de construcții de orice fel se va face cu respectarea normelor de protecția mediului și de protecție a sănătății și siguranței publice.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile privind Regimul drumurilor (OG nr.43/1997) și Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

Zona de protecție a cursurilor de apă va respecta prevederile din Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările în vigoare.

## III. UTILIZAREA TERENURILOR

Terenurile incluse în zona de studiu stabilit pentru P.U.Z. cuprinde 2 UTR-uri:

- **SV1 – subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri** (CF 52386/Sărmașu)
- **UTR ZC1 – subzona centrală** (CF 52387/Sărmașu, CF52388/Sărmașu, CF52389/Sărmașu)

### UTR SV1 – subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri

#### Utilizări admise

Sunt admise spații verzi publice:

Cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren.

De folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri; Norma terenuri de sport 0,6 ha / 1.000 loc; Bazin înot – luciu de apă 5 mp x pop. / 100.

Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe:

- în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului;
- la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15;

- în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de 2,5 m<sup>2</sup> luci de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, și cel puțin 6,25 m<sup>2</sup> luci de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;
- zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin 8 m<sup>2</sup> de zonă de uscat pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la 250 m<sup>2</sup> zonă de plajă.

**Utilizări admise cu condiționări:**

- conform PUD / PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- construcții și echipamente edilitare cu rol funcțional în siguranța și exploatarea construcțiilor.

**Utilizări interzise:**

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate

**IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

	Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
			km	minute		
1	Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	20
2	Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protecție	-	-	-	2,0	-
<b>Total spații verzi de folosință generală - intravilan</b>					15,0	

	Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
1	Grădina unității de locuire (spații verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp / locuitor
2	Învățământ	min. 30 % din S teren
3	Sănătate	min. 10 mp / bolnav
4	Comerț	min. 5 % din S teren
5	Cultură	min. 20 % din S teren
6	Sport	min. 30 % din S teren
7	Administrație	min. 10 % din S teren
8	Turism	min. 25 % din S teren
9	Culte	min. 30 % din S teren
10	Industrie	min. 20 % din S teren
11	Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
12	Căi de comunicație	min. 20 % din S teren



13	Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren
----	--------------------------	-----------------------

Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere disponerea de terenuri de joc pentru grupele:

- I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;
- II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;
- III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;
- IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

#### **Amplasarea față de drumuri publice**

Se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică bunai desfășurare, a traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

#### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament la minim 10m distanță, dar nu mai puțin de **20,00** metri față de axul liniei CF 420

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- clădirile se vor amplasa la minim 5,0 m distanță față de limitele laterale
- față de limita posterioară, clădirile se vor amplasa la minim 5,0 m distanță, dacă zona de protecție a pârâului nu este mai mare
- în cazul în care zona de protecție a pârâului este mai mare de 5,0m; clădirile se vor amplasa în afara zonei de protecție a pârâului (stabilită conf. Legii apelor nr.107/1996 cu modificările și completările în vigoare)

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

- înălțimea maximă va fi 13,5m, măsurată de la înălțimea terenului natural.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### **V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Accese carosabile și pietonale**

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime;
  - alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
  - alei carosabile de serviciu de min. 5,50 m lățime;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

## VI. PREVEDERI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza toate rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Toate clădirile vor fi echipate cu dotări pentru colectarea deșeurilor.

## VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

### **Parcaje**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate, minim câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane și un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare

### **Spații libere plantate**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare sau vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile vor fi transparente, vor avea maxim 1,20 metri înălțime și vor fi dublate de gard viu (cu excepția scuarurilor care nu vor fi împrejmuite).

## VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

UTR SV1      POT<sub>maxim</sub> = 10,0%,

### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

UTR SV1       $CUT_{\text{maxim}} = 0,12$

### **UTR ZC1 – subzona centrală**

#### **Utilizări admise**

- extinderi minore ale construcțiilor existente;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- pensiuni, agenții de turism
- cofetării, cafenele etc.;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- sport și recreere;
- accese carosabile, pietonale și parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate - scuaruri publice.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- locuințe individuale maxim P+2 niveluri;
- locuințe colective maxim P+4 niveluri.

#### **Utilizări admise cu condiționări**

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 50% din lungimea străzii;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să nu modifice forma și înălțimea acoperișului;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 30,0 mp;
- se admit implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

#### **Utilizări interzise**

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi),
- prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

#### IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

##### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces la parcelă asigurat):

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Locuințe înșiruite	150	8
Locuințe cuplate	250	12
Locuințe izolate	350	15
Locuințe colective	1000	30
Instituții și servicii publice	500	15
Unități de producție mici	500	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

##### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă.

Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **4,00** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- pentru parcelele a căror laturi posterioare sunt orientate către spațiul central de agrement se va asigura o zonă cu interdicție de construire (inclusiv pentru împrejurimi) cu lățimea minimă de 8,0 m. În această zonă este obligatorie realizarea de spații verzi ornamentale cu rol de grădini de fațadă.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3,00** m.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

- se va respecta alinierea cornișelor existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate;
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor de străzi;
- se admit construcții noi cu înălțimi mai mari decât cele existente, cu condiția preluării acestor înălțimi prin mansarde.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei centrale. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

### **Se interzic:**

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de paștișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre, etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brutdecofrat decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.).

### **Reguli privind clădirile existente**

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor. Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

### **Materiale**

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

### **Goluri în zidărie**

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

### **Tâmplărie exterioară**

În clădirile cu valoare ambientală tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit și se vor recondiționa ca atare.

Se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

### **Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcuși în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin grupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

**Coșurile de fum și de ventilații** se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

#### **Elemente secundare**

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

#### **Reguli relative la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

#### **Materiale**

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca și la clădirile existente. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

#### **Reguli speciale**

##### **Vitrine la stradă**

Vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

##### **Firmele, materialele și culorile**

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripții luminoase care defilează;
- inscripții pe cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic mascările elementelor de arhitectură sau decor al fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

#### **V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Circulații și accese**

Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și pe traseele pietonale.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere;
- Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.

## **VI. PREVEDERI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

### **Condiții de echipare tehnico-edilitară**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

[Alimentarea cu apa potabila si canalizarea cladirilor se va realiza din sistemul centralizat a localitatii, conform avizelor de specialitate.](#)

#### Apa

Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

Se recomandă refacerea branșamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

#### Canalizare

Se va extinde și moderniza rețeaua specifică.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.



### Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații va trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade. Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

### Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobate, înainte de execuție, cu avizele de specialitate.

### Gospodărirea deșeurilor

Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

## **VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI**

### ***Parcaje***

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcuri publice, după funcțiune, astfel:

- 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- 1 loc de parcare / 50 mp comerț;
- 5 locuri de parcare / biserică;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în cămin cultural / sală sau teren de sport;
- 1 loc de parcare / 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- 1 loc de parcare / 4 cadre sanitare și un spor de min. 10% pentru pacienți;
- 4 locuri de parcare / 10 paturi cazare turism;
- 1 loc de parcare / 5 locuri restaurant;
- 1 loc de parcare / 5 locuințe individuale;
- 1 loc de parcare / 1 apartament.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### ***Spații libere plantate***

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recreează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pe funcțiuni:

- Construcții administrative: 10%
- Construcții culturale: 20%
- Construcții comerciale: 5%
- Spitale și dispensare: 10 mp/pacient
- Creșe și case de copii: 10-15 mp/copil
- Construcții de turism: 25%
- Construcții de învățământ, culte și sportive: 30%

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	2,0

### **Împrejmuiri**

- Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja. Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații;

## **VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI**

### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

UTR ZC1      POT<sub>maxim</sub> = 40,0%,

### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

UTR ZC1      CUT<sub>maxim</sub> = 1,20

Verificat,

arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,

ing. SZŐCS Angéla