



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU TURISTIC CU UNITĂȚI DE CAZARE DE TIP HOTEL ȘI APART-HOTEL CU FUNCȚIUNI CONEXE PENTRU DIVERTISMENT ȘI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ADMINISTRATIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE/ ASIGURARE UTILITĂȚI, INSTALARE DE SISTEME DE GENERARE ȘI STOCARE A ENERGIEI DIN SURSE REGENERABILE PENTRU UZ PROPRIU, FORARE PUȚURI DE APĂ, RACORDARE LA DJ 713

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora*.
- (3) Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă. Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.
- (4) Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L 350/2001).
- (5) Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:
 - a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
 - b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
 - c. Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
 - d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.





- (6) Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;





- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
 - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
 - Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
 - Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
 - P.U.G. Comuna Moroieni aprobat prin H.C.L. nr. 27/06.06.2011, cu modificările și completările ulterioare;
 - Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului;
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.
- (3) Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Art. 3. DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.





- (2) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.31^{^1}, L350/2001).
- (3) Teritoriul reglementat este situat în intravilanul comunei Moroeni, satul Dobrești, județul Dâmbovița, și cuprinde imobilul identificat prin numărul cadastral și C.F. nr. 79734 Moroeni, cu suprafața de 20.100 mp, în limitele rezultate din documentația cadastrală și ridicarea topografică recepționată.
- (4) Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (acces și tranzit turistic) și este prezentată în planșa de *U-03 Reglementări urbanistice*.
- (5) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.
- (6) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul localității Dobrești, având destinația de teren agricol – pășune.
- (7) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (funcțiuni mixte pentru turism, comerț și servicii complementare), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.
- (8) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prevăzute în zonă.
- (9) Terenul este inclus în intravilanul localității, dar se află într-o zonă cu interdicție temporară de construire, până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, cu regulament aferent.
- (10) În domeniul de aplicare al R.L.U. sunt incluse, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - a) realizarea unităților de cazare de tip hotel și apart-hotel și a dotărilor aferente;
 - b) realizarea funcțiunilor de divertisment, alimentație publică, comerț, servicii și administrație aferente ansamblului turistic;
 - c) amenajarea accesurilor carosabile și pietonale, a circulațiilor interioare, platformelor, parcajelor și spațiilor pentru intervenții de urgență;
 - d) amenajarea spațiilor verzi, plantarea vegetației, modelarea terenului și realizarea lucrărilor de integrare peisagistică;
 - e) amplasarea mobilierului urban, împrejmuirilor, elementelor de signalistică, reclamelor și iluminatului exterior;
 - f) realizarea rețelelor, instalațiilor, construcțiilor și echipamentelor tehnico-edilitare;
 - g) realizarea forajelor și instalațiilor pentru alimentarea cu apă, în condițiile legii și ale avizelor autorităților competente;





- h) amplasarea sistemelor de producere și stocare a energiei din surse regenerabile destinate cu prioritate consumului propriu;
- (11) Amplasarea exactă a construcțiilor, configurația volumetrică și organizarea incintei se vor definitiva prin proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor, în interiorul suprafețelor edificabile și cu respectarea tuturor reglementărilor obligatorii ale P.U.Z. Planșa U-04 „Posibilități de mobilare urbanistică” are caracter ilustrativ și nu limitează adoptarea altor soluții conforme.
- (12) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este condiționată de respectarea cumulativă a prezentului R.L.U., a pieselor desenate aferente P.U.Z., a condițiilor impuse prin avize și acorduri, precum și a legislației și reglementărilor tehnice aplicabile la data autorizării.
- (13) Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pe întreaga durată de valabilitate a P.U.Z. și se aplică inclusiv în situația schimbării proprietarului, investitorului, beneficiarului sau utilizatorului terenului ori construcțiilor.
- (14) Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.

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

Art. 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. PROTECȚIA MEDIULUI ȘI UTILIZAREA DURABILĂ A TERENULUI

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în teritoriul reglementat prin P.U.Z. este permisă numai cu respectarea legislației privind protecția mediului, gospodărirea apelor, protecția solului, gestionarea deșeurilor, sănătatea populației și conservarea biodiversității.
- (2) Intervențiile asupra terenului vor fi realizate astfel încât să se limiteze:
- a) degradarea ori contaminarea solului și subsolului;
 - b) poluarea apelor de suprafață și subterane;
 - c) poluarea aerului, fonică, luminoasă sau prin vibrații;
 - d) producerea unor fenomene de instabilitate a terenului;
 - e) afectarea vegetației valoroase și a habitatelor naturale;
 - f) modificarea necontrolată a scurgerii apelor pluviale;
 - g) producerea unor disfuncționalități asupra proprietăților învecinate.





- (3) Amplasarea construcțiilor, platformelor și circulațiilor se va realiza cu adaptarea la configurația terenului și cu limitarea lucrărilor de excavare, umplutură, terasare și impermeabilizare la strictul necesar funcționării investiției.
- (4) Terenurile afectate temporar de lucrările de construire vor fi refăcute și aduse la o stare corespunzătoare utilizării stabilite prin P.U.Z. Încheierea lucrărilor va include dezafectarea organizării de șantier, evacuarea deșeurilor și refacerea suprafețelor degradate.
- (5) Este interzisă depozitarea necontrolată a materialelor, deșeurilor, combustibililor, uleiurilor, substanțelor chimice ori a altor produse care pot conduce la contaminarea solului, subsolului sau apelor.

4.2. PROTECȚIA APELOR ȘI GESTIONAREA APELOR PLUVIALE

- (1) Lucrările de construire și amenajare nu vor afecta regimul natural de scurgere a apelor și nu vor genera acumulări necontrolate, eroziuni sau evacuări de apă către proprietățile învecinate ori către drumurile publice.
- (2) Apele pluviale provenite de pe acoperișuri, platforme, parcaje și circulații vor fi colectate și gestionate în interiorul incintei, prin soluții tehnice stabilite pe baza studiilor de specialitate și a avizelor autorităților competente.
- (3) Se vor utiliza, în măsura permisă de condițiile geotehnice și hidrogeologice, soluții de retenție, infiltrare controlată și valorificare a apelor pluviale pentru întreținerea spațiilor verzi ori pentru alte folosințe tehnice admise.
- (4) Apele pluviale potențial impurificate, provenite de pe platformele carosabile, parcaje sau zonele de manipulare, vor fi preepurate prin separatoare și alte instalații corespunzătoare înainte de evacuare, infiltrare sau reutilizare.
- (5) Lucrările de captare, foraj, alimentare cu apă, evacuare ori epurare a apelor se vor realiza numai în condițiile legii și pe baza avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor, atunci când acestea sunt necesare.

4.3. PROTECȚIA SOLULUI, STABILITATEA TERENULUI ȘI MODELAREA RELIEFULUI

- (1) Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor stabilite prin studiul geotehnic și, după caz, prin studiile hidrogeologice, de stabilitate sau de risc natural.
- (2) Sistematizarea verticală a incintei va urmări adaptarea construcțiilor și amenajărilor la relieful existent, reducerea volumului de terasamente și asigurarea stabilității terenului.
- (3) Taluzurile, zidurile de sprijin și celelalte lucrări de susținere vor fi proiectate de specialiști atestați și vor fi integrate în amenajarea peisagistică a incintei.
- (4) Solul vegetal rezultat din decopertări va fi păstrat separat și reutilizat, cu prioritate, la amenajarea spațiilor verzi și la refacerea terenurilor afectate de lucrări.

4.4. PROTECȚIA VEGETAȚIEI ȘI AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI





- (1) Spațiile verzi vor fi amenajate cu specii adaptate condițiilor pedoclimatice locale, rezistente și cu necesar redus de întreținere. Se recomandă utilizarea predominantă a speciilor autohtone și evitarea speciilor invazive.
- (2) Amenajările vegetale vor contribui la:
 - a) integrarea construcțiilor în cadrul natural și construit;
 - b) protejarea vizuală a zonelor tehnice și de gospodărire;
 - c) reducerea prafului, zgomotului și efectului de supraîncălzire;
 - d) umbrirea parcajelor și a circulațiilor pietonale;
 - e) stabilizarea terenului și controlul eroziunii.
- (3) Suprafața minimă de spații verzi stabilită prin planșa de reglementări și bilanțul teritorial este obligatorie și nu poate fi diminuată prin parcelări, modificări ale proiectului sau realizarea etapizată a investiției.
- (4) Suprafețele verzi amenajate peste construcții subterane pot fi luate în considerare numai în condițiile expres stabilite prin P.U.Z. și prin reglementările aplicabile, fără substituirea integrală a spațiilor verzi plantate direct pe sol natural.

4.5. PREVENIREA ȘI LIMITAREA POLUARII

- (1) Funcțiunile și activitățile autorizate nu vor produce emisii, zgomot, vibrații, mirosuri, radiații sau alte forme de disconfort peste limitele admise de legislația și normele tehnice în vigoare.
- (2) Echipamentele și instalațiile tehnice susceptibile să producă zgomot sau vibrații vor fi amplasate și izolate astfel încât să nu afecteze spațiile destinate activităților umane și proprietățile învecinate.
- (3) Iluminatul exterior va fi orientat către suprafețele care trebuie deservite și va utiliza corpuri de iluminat care limitează dispersia fluxului luminos către cer și către proprietățile învecinate.

4.6. PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT ȘI ARHEOLOGIC

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (2) Autorizarea intervențiilor asupra construcțiilor ori în zonele pentru care se identifică valori de patrimoniu se va realiza cu respectarea legislației privind protejarea monumentelor istorice și a patrimoniului arheologic.

Art. 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC





5.1. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai după evaluarea condițiilor geotehnice, hidrologice și, după caz, hidrogeologice ale amplasamentului.
- (2) Măsurile de stabilizare, drenare, sprijinire și protecție împotriva eroziunii vor fi realizate anterior sau concomitent cu investiția principală, potrivit etapizării stabilite prin proiect.
- (3) Sistematizarea verticală nu va modifica scurgerea apelor într-un mod care să afecteze drumurile, construcțiile ori proprietățile învecinate.

5.2. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Art. 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. AMPLASAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise), conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.
- (2) Amplasarea construcțiilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit;
- (3) Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a evita umbrirea îndelungată ;
- (4) Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.





- (5) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

6.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Utilizări premise:

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

(4) Utilizări permise cu condiții:

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

(5) Utilizări interzise:

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

6.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ NAVIGABILE

Nu este cazul.

6.4. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAȚIA S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

6.5. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

6.6. AMPLASAREA FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.





6.7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurii etc.)
- (2) Construcțiile propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa **U-03 Reglementări urbanistice. Zonificare.**
- (3) Amplasarea construcției aferentă Corpului 1 – Ist – Unitate ansamblu turistic, servicii complementare, comerț, parcare acoperită și spații verzi, se face cu o retragere de min. 4,00m față de aliniament (DE 84054 modernizat);
- (4) Amplasarea construcției aferentă Corpului 3 – Isc – Unitate servicii conexe și comerț – alimentație publică și/sau parcaje cu acces controlat, se face cu o retragere de min. 8,00m față de aliniament (DE 84054 modernizat);
- (5) Amplasarea copertinei aferentă construcției Corpului 1 – Ist – Unitate ansamblu turistic, servicii complementare, comerț, parcare acoperită și spații verzi, se face cu o retragere de min. 4,00m față de aliniament (DE 84054 modernizat);
- (6) Limitele de implantare pot fi depășite în limita a maxim 15%, pentru realizarea de terase/balcoane/copertine.
- (7) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525, art. 23, al. 2;
- (8) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.8. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și a retragerilor stabilite prin prezenta documentație;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (2) Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte.
- (3) Construcțiile propuse vor respecta retragerile minime prevăzute în planșa **U-03 Reglementări urbanistice. Zonificare.**
- (4) Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
- (5) Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non





aedificandi, cu excepția împrejuririlor, acceselor, copertinelor, învelitorilor, construcțiilor care deserveșc căile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu, construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare și pentru construcțiile amplasate la subsol.

(6) Retragerile limitei edificabile pentru Ist sunt:

Ist - UNITATE ANSAMBLU TURISTIC, SERVICII COMPLEMENTARE, COMERȚ, PARCARE ACOPERITĂ ȘI SPAȚII VERZI :

- Față de limita est (DJ 713) – se va păstra o retragere de min. 95,00m;
- Față de limita est (terenuri proprietate privată - pășune) - se va păstra o retragere de min. de 8,00m ;
- Față de limita posterioară – se recomandă H/2, iar în cazul în care nu se poate respecta, se propune o retragere de min.10,00m și elaborarea unui studiu de însorire;
- Față de limita laterală nord – se va păstra o retragere de min. 20,00m;

(7) Retragerile limitei edificabile pentru Isc sunt:

Isc - UNITATE SERVICII CONEXE ȘI COMERȚ – ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI/SAU PARCAJE CU ACCES CONTROLAT :

- Față de limita est (DJ 713) – se va păstra o retragere de min. 15,00m;
- Față de Ist – UNITATE ANSAMBLU TURISTIC – se va păstra o retragere de min.30,00m;
- Față de limita laterală nord – se va păstra o retragere de min. 5,00m;

(8) Retragerile copertinei adiacente funcțiunii Ist sunt:

- Față de Corpul de clădire C3 - Isc – se va păstra o retragere de min. 10,00m;
- Față de Ist – UNITATE ANSAMBLU TURISTIC –retragere 0,00;
- Față de limita laterală nord – se va păstra o retragere de min. 5,00m;

Art. 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. ACCESURI CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.1 se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona, în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.
- (3) Construcțiile vor asigura accesul autospecialelor de intervenție, astfel: prin intermediul unor căi de circulație carosabile cu lățimea liberă (gabarit) de minimum 7,00 m, la construcțiile (inclusiv ansamblurile de locuințe colective) cu regim de înălțime $h > 15,00$ m (măsurat de la nivelul de referință până la cota de călcare a





ultimului nivel folosit de utilizatori) sau cu lungime/adâncime a carosabilului accesibil autospecialelor de intervenție > 30,00 m, conform Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor indicativ P118-1/2025, Secțiunea VI, capitolul 2.6. Condiții de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, art. 2.6.

- (4) Accesul carosabil principal în ansamblu se va realiza conform planșei U-03 Reglementări urbanistice. Zonificare și soluției avizate de administratorul drumului, cu respectarea condițiilor privind siguranța și fluenta circulației.
- (5) Accesul va fi dimensionat pentru traficul generat de capacitatea ansamblului și va permite circulația în condiții de siguranță a: autoturismelor turiștilor, vizitatorilor și personalului, autocarelor și microbuzelor, vehiculelor de aprovizionare și întreținere, autospecialelor pentru colectarea deșeurilor, autospecialelor de intervenție, ambulanțelor și vehiculelor de salvare.
- (6) Rețeaua de circulații interioare va asigura accesul la toate construcțiile, parcajele, spațiile de cazare, zonele de alimentație publică, amenajările de agrement și instalațiile tehnico-edilitare.
- (7) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8) La capătul drumului înfundat din incintă se va amenaja platformă de întoarcere dimensionată pentru cel mai mare vehicul care deservește incinta și pentru autospecialele de intervenție.
- (9) Declivitățile, razele de curbură, gabaritele verticale și sistemele de protecție vor fi adaptate condițiilor topografice și utilizării în toate anotimpurile.
- (10) Pe sectoarele în pantă se vor prevedea măsuri pentru prevenirea derapajului, eroziunii, acumulării apei și antrenării materialelor pe drumurile publice sau pe proprietățile învecinate.
- (11) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (12) Mobilarea finală a incintei cu propuneri se va realiza, în faze ulterioare de proiectare, fază DTAC, conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de Autorizație de construire și Proiect tehnic.
- (13) Propunerea de mobilare a parcelei studiate va respecta distanțele legale față de drumurile existente stabilite prin avizele eliberate de autoritățile competente, neafectându-se zona de siguranță a traseelor existente și propuse.

7.2. ACCESURI PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.





- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.
- (2) Pentru categoriile de construcții propuse se poate deroga de la prevederile alin. 1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.
- (4) Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea realizării accesului propus în incintă, după caz.

8.2. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE VA ȚINE CONT DE URMĂTOARELE PRINCIPII

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Moroeni.
- (2) Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- (3) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.





- (4) Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.
- (5) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

8.3. REGULI PRIVIND ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

- (1) Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.
- (2) Se propune ca necesarul de apă să fie asigurat prin intermediul unor foraje de adâncime și a unei stații de tratare a apei. Caracteristicile stației de tratare va fi stabilită în funcție de buletinul de analiză a apei din foraj.
- (3) Instalația de alimentare cu apă va fi dimensionată în funcție de: capacitatea unităților de cazare, numărul utilizatorilor și al personalului, necesarul unităților de alimentație publică, consumul aferent spațiilor de agrement și serviciilor, necesarul pentru întreținerea spațiilor exterioare, rezerva și debitul necesare pentru stingerea incendiilor.

8.4. REGULI PRIVIND STINGEREA INCENDIILOR

- (1) Echiparea tehnică cu hidranți de incendiu interiori se realizează la clădiri pentru turism care au mai mult de 50 de locuri de cazare sau aria construită mai mare de 600mp și mai mult de 3 niveluri supraterane, conform prevederilor Normativului P118/2-2013, art. 4.1.
- (2) Echiparea tehnică cu hidranți exteriori se realizează la clădiri pentru turism care au mai mult de 100 de locuri de cazare sau aria construită mai mare de 600mp și mai mult de 3 niveluri supraterane, conform prevederilor Normativului P118/2-2013, art. 6.1.
- (3) Ținând cont de suprafețele și volumele maxime construite, reglementate prin prezentul PUZ, se impune cel puțin echiparea cu hidranți interiori și hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor.
- (4) Pentru asigurarea volumului de apă necesar pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unui rezervor de înmagazinare din beton sau metalic și a unei stații de pompare.
- (5) Reteaua de incendiu exterior va fi realizată din conducte de PEID, PE100, PN6, Ø150 mm, montate îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054-77.





- (6) Instalația de hidranți interiori aferentă construcției va fi alimentată din inelul de hidranți exteriori.
- (7) Instalația de stingere a incendiilor va fi prevăzută cu un grup de pompare format din: pompă electrică activă, pompă electrică de rezervă, pompă pilot.
- (8) Soluția finală de realizare a instalației de stingere cât și capacitățile finale ale rezervorului de apă și a stației de pompare se vor detalia printr-o documentație separată și în urma încadrărilor din Scenariul de securitate la incendiu.

8.5. REGULI PRIVIND CANALIZAREA MENAJERĂ

- (1) Pentru tratarea apelor uzate menajere se propune montarea unei stații de epurare dimensionate corespunzător.
- (2) Epurarea apei uzate se va face secvențial, în volume controlate, în regim aerob. Acest lucru asigură calitatea apei evacuate și posibilitatea de a prelua debite mari în timp scurt, menținând randamentul de epurare.
- (3) Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.
- (4) În incinta se va realiza o rețea canalizare menajera din conducte de PVC-KG, cu montaj îngropat în pământ, sub limita de îngheț.
- (5) Instalațiile de epurare, bazinele etanșe și echipamentele aferente se vor amplasa astfel încât să nu producă poluarea solului și apelor subterane, mirosuri, zgomot sau disconfort pentru spațiile turistice și proprietățile învecinate.
- (6) Apele uzate provenite din bucătării și unități de alimentație publică vor fi preepurate prin separatoare de grăsimi dimensionate corespunzător.

8.6. REGULI PRIVIND CANALIZAREA PLUVIALĂ

- (1) Având în vedere faptul că în zona parcelei studiate nu există sistem separat de preluare a apelor pluviale, se propune realizarea unui sistem de colectare, epurare și înmagazinare a apelor pluviale adunate de pe parcela studiată și descărcarea acestora într-un bazin special amenajat pe parcelă.
- (2) Apele pluviale conventional curate de pe învelitoare vor fi preluate printr-un sistem separat de canalizare pluvială.
- (3) Apa pluvială de la nivelul învelitorii va fi preluată prin sistemul de jgheaburi și burlane propus și preluată prin intermediul unor rețele de PVC-KG cu montaj îngropat sub limita de îngheț.
- (4) Apele pluviale cu hidrocarburi de pe zonele de acces auto și parări vor fi colectate cu ajutorul unor rigole și a unor guri de scurgere amplasate în zona carosabilă.
- (5) Preluarea apelor pluviale încărcate cu hidrocarburi se va realiza prin intermediul unor rețele separate realizate din tava de PVC-KG cu montaj îngropat sub limita de îngheț.





- (6) Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi și standarde europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

8.7. REGULI PRIVIND ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE/ ENERGIE TERMICĂ

- (1) Încălzirea construcțiilor se va realiza prin sisteme moderne și eficiente energetic, cu impact redus asupra mediului, precum pompe de căldură, sisteme centralizate de producere a agentului termic sau alte soluții compatibile cu cerințele de mediu și cu specificul zonei montane.
- (2) Rezervoarele de combustibil și instalațiile aferente vor fi amplasate numai în zone special amenajate, la distanțele de siguranță prevăzute de reglementările tehnice.
- (3) Instalațiile termice și de climatizare vor fi alese și amplasate astfel încât să nu producă zgomot, vibrații, emisii sau disconfort pentru spațiile de cazare și proprietățile învecinate.

8.8. REGULI PRIVIND ALIMENTAREA INTERIOARĂ CU ENERGIE ELECTRICĂ

- (1) Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente, unde este posibil, și prin gospodărire proprie, prin instalarea unor sisteme de producere și stocare a energiei din surse regenerabile, destinate consumului propriu.
- (2) Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face din postul/posturile de transformare propusă pe parcela, cu linii electrice subterane, până la firidele de bransament propuse.
- (3) Necesarul de putere se va determina în raport cu toate funcțiunile ansamblului, inclusiv cazare, alimentație publică, agrement, instalații de climatizare, iluminat exterior, pompare, securitate și încărcarea vehiculelor electrice.
- (4) Posturile de transformare, firidele, tablourile și celelalte echipamente electrice vor fi amplasate în zone accesibile personalului autorizat, fără a afecta circulațiile, evacuarea, spațiile verzi obligatorii sau imaginea ansamblului.
- (5) Rețelele electrice noi din interiorul ansamblului se vor realiza subteran, cu excepția situațiilor justificate tehnic și acceptate de operator.
- (6) Se vor asigura iluminatul căilor de acces, parcajelor și traseelor pietonale, precum și iluminatul de siguranță impus de reglementările tehnice.
- (7) Iluminatul exterior va fi orientat și controlat astfel încât să limiteze disconfortul produs spațiilor de cazare, proprietăților învecinate și mediului natural.
- (8) Generatoarele de rezervă și sistemele de stocare a energiei vor fi amplasate și protejate împotriva incendiilor, zgomotului, vibrațiilor și emisiilor.

8.9. REGULI PRIVIND PROPRIETATEA ASUPRA REȚELELOR





- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin.1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. PARCELAREA

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- (2) Pentru amplasamentul studiat nu este cazul, obiectivul prezentului PUZ și RLU aferent vizează o singură parcelă.

9.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) În cazul amplasamentului analizat, nu există clădiri imediat învecinate care să poată constitui un reper direct pentru determinarea înălțimii medii a frontului construit sau pentru aplicarea comparației de niveluri prevăzute de textul normativ. Terenul se află într-un context cu caracter slab construit / dispersat, specific unei zone aflate în proces de reglementare urbanistică, iar soluția propusă trebuie analizată în raport cu caracterul zonei, cu prevederile documentațiilor urbanistice aplicabile și cu obiectivul de integrare în peisajul natural.
- (4) Construcțiile propuse nu se vor încadra în categoria clădirilor înalte sau foarte înalte, conform normativului P118-1/2025. Cota superioară a stratului de uzură al pardoselii ultimului nivel folosit de utilizatori nu va depăși 28,00 m față de cota nivelului de referință.
- (5) Regimul maxim de înălțime admis aferent întregii unități turistice propuse este de :



90%	10% (accent volumetric)
max. 2S+D+P+4E	Max. P+6E

(6) Înălțimea maximă a construcțiilor aferentă întregului ansamblu turistic nu va depăși **Hmax = 30,00m (inclusiv depășiri tehnologice)**.

(7) Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admisă pentru fiecare corp de clădire sunt următoarele:

CORP 1 TRONSON UNITĂȚI CAZARE C1

- max. 2S+D+P+4
- Hmax = 25m

CORP 2 TRONSON UNITĂȚI CAZARE C2.1

- max. 2S+D+P+4
- Hmax = 25m

CORP 2 TRONSON ACCENT UNITĂȚI CAZARE C2.2 - Zona de inflexiune
(suprapunere Corp 1 și Corp 2 – accent volumetric 10%)

- max. P+6
- Hmax = 30m

CORP 2 TRONSON PARCARE C2.3

- max. 2S+D
- Hmax. = 3m

CORP 2 TRONSON CURTE C2.4 - Zona dintre cele două corpuri (Corp 1 și Corp 2)

- max. 2S+D+P
- Hmax. = 9m

CORP 3 - ISc – UNITATE SERVICII CONEXE ȘI COMERT – ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI/SAU PARCAJE CU ACCES CONTROLAT

- max. 2S+D+P
- Hmax = 9,00m

Te – UNITATE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ȘI SPAȚII VERZI

- max. D (semiîngropat)
- Hmax = 5,00m

(8) Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare



9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.
- (2) Materialele propuse vor fi compatibile cu specificul zonei montane și cu integrarea în cadrul natural. Se vor avea în vedere, cu precădere, materiale cu expresie naturală sau locală, precum lemnul, piatra, tencuielile minerale, învelitorile adaptate climatului montan, dar și materiale contemporane, inclusiv suprafețe vitrate, metal, panouri compozite sau alte soluții tehnice, în măsura în care acestea contribuie la calitatea arhitecturală și la integrarea ansamblului în sit.
- (3) Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural;
- (4) Sunt interzise pastișele după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.
- (5) Tratarea fațadelor și suprafețele vitrate vor fi corelate cu funcțiunea turistică, cu orientarea față de punctele cardinale și față de peisaj și cu necesitatea controlului impactului vizual.
- (6) Suprafețele vitrate ample nu vor fi excluse a priori, mai ales în cazul funcțiunilor turistice, unde relația vizuală cu peisajul reprezintă o componentă importantă a conceptului arhitectural. Acestea vor fi însă analizate în raport cu orientarea fațadelor, reflexiile, eficiența energetică, protecția solară, comportarea la vânt, ninsori abundente și alte condiții specifice zonei montane
- (7) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- (8) Se propune permiterea unor sisteme hibride de acoperire, compuse parțial din șarpante și parțial din terase tehnice strict necesare pentru echipamente, circulații, mentenanță sau integrarea unor instalații. Realizarea acoperișurilor integral în șarpantă poate fi menținută cu titlu de recomandare pentru volumele principale sau pentru zonele vizibile, însă nu ca obligație generală aplicabilă tuturor corpurilor și subsansamblurilor construite.
- (9) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute





în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- (10) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior.
- (11) Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto și pietonal.
- (12) Instalațiile de confort- agregatele tehnologice (HVAC, ventilație, etc) vor fi complet mascate, fără a fi vizibile din spațiul public. Se va avea în vedere utilizarea unor soluții arhitecturale și tehnice adecvate (de ex. curți englezești, închideri opace).

9.4. REGULI PRIVIND PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la L350/2001).
- (3) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona mixtă turism, comerț și servicii complementare este **P.O.T. max. 60 %**.

9.5. REGULI PRIVIND COEFICIENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice amintite în aliniamentele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. *Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice*





sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).

- (3) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona mixtă turism, comerț și servicii complementare este de **C.U.T. max. 1,6**.

Art. 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- (1) Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.
- (2) Conform Anexei nr. 6 la HG 525/2006 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- (3) Prin reglementarea urbanistică se vor asigura **minimum 25% spații verzi** amenajate la sol, cu recomandarea suplimentării acestora acolo unde configurația terenului o permite.
- (4) Spațiile verzi vor fi tratate ca parte integrantă a conceptului urbanistic și peisager, nu ca element rezidual.
- (5) Nu se vor propune măsuri compensatorii prin care spațiul verde insuficient la sol să fie substituit prin terase verzi. Suprafețele libere vor fi, în mod preponderent, plantate cu arbori și vegetație specifică zonei, cu respectarea caracteristicilor solului, ale reliefului și ale climatului local.
- (6) Spațiile verzi vor fi proiectate unitar, concomitent cu construcțiile, circulațiile, parcajele și rețelele edilitare.
- (7) Se vor prevedea următoarele categorii de amenajări, după caz: plantații perimetrale de protecție, alinamente de arbori de-a lungul circulațiilor, plantații de umbrire în parcaje, zone verzi în jurul construcțiilor destinate alimentației publice și agrement, perdele vegetale pentru mascarea platformelor tehnice și gospodărești, suprafețe înierbate și plantații pentru stabilizarea taluzurilor, zone naturale sau seminaturale menținute cu intervenții minime.
- (8) Plantațiile nu vor împiedica accesul autospecialelor de intervenție, evacuarea persoanelor, vizibilitatea în intersecții sau accesul la rețelele și instalațiile tehnico-edilitare.





- (9) Se vor utiliza cu prioritate specii locale sau adaptate condițiilor pedoclimatice ale amplasamentului, rezistente la secetă, îngheț, boli și dăunători.
- (10) Arborii cu talie mare vor fi amplasați la distanțe corespunzătoare față de clădiri, fundații, rețele, circulații și limitele de proprietate, ținând seama de dezvoltarea lor la maturitate.
- (11) În zona parcajelor supraterane se va asigura minim un arbore la patru locuri de parcare.

10.2. PARCAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Se vor asigura locuri de parcare respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, normativul NP 24/2022 privind proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor, Legia nr. 372/2005 cu completările ulterioare, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.
- (4) Conform Anexei nr. 5 la HG 525/2006 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- (5) În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind Performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;
- (6) Conform NP 051 “Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap” în toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50,00m de acestea. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al





locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri. În construcții destinate recreării se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap.

- (7) Pentru dezvoltarea ansamblului turistic cu unități de cazare de tip hotel și apart-hotel se propune un număr de aproximativ 270 locuri de parcare, la interior acoperite, adiacente ansamblului, într-un corp distinct, acoperite, în partea din față a terenului, dar și cca 5-7 locuri de parcare la sol, în vecinătatea accesului principal în clădire, toate realizându-se doar în incinta terenului.
- (8) La faza DTAC se va stabili exact numărul necesar total de locuri de parcare.

10.3. ÎMPREJMUIRI

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- Împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
 - Împrejmuiri de tip gard viu, necesare delimitării clădirilor și /sau integrării clădirilor în caracterul circulației rutiere sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Împrejmuirile realizate spre aliniament - limita sudică (modernizarea DE 84054) și spre limita estică (DJ 713), limite pe unde se va face accesul la ansamblul turistic vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m. Se permit amenajări peisagistice (mobiliu urban, vegetație, schimbări de nivel/material etc.) pentru accentuarea limitei incintei, din material vegetal;
- (3) Împrejmuirile realizate spre limitele laterale și posterioare a clădirilor, pot fi opace sau transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat.
- (4) Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte;
- (5) Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

CAPITOLUL III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 11. GENERALITĂȚI

- (1) *Zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea





dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).

- (2) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (anexa la L350/2001).
- (3) *Subzona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.
- (4) Teritoriul zonei studiate face parte dintr-o singură zonă funcțională: Zonă mixtă pentru turism, comerț și servicii complementare.

Art. 12. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- (1) Se vor respecta destinațiile următoarelor *Unități și subunități funcționale* conform planșei U-03 Reglementări Urbanistice. Zonificare /R.L.U. :

- (2) **Unități funcționale:**

- **ISt** – Unitate ansamblu turistic, servicii complementare, comerț, parcare acoperită și spații verzi (Corp 1 + Corp 2);
- **ISc** – Unitate servicii conexe și comerț – alimentație publică și/sau parcaje cu acces controlat (Corp 3) ;
- **Te** – Unitate echipare tehnico-edilitară și spații verzi ;
- **CCi** – Unitate căi de comunicație de incintă, parcaje și spații verzi ;
- **CC** – Unitate căi de comunicație ce se va ceda domeniului public pentru lărgirea prospectului stradal ;
- **Sv** – Unitate spații verzi amenajate la sol ;

- (3) **Subunități funcționale:**

- Construcție – turism – unități de cazare de tip hotel și apart-hotel:
 - a. Hotel
 - b. Apart-hotel;
 - c. Alimentație publică;
 - d. Servicii turistice și de agrement (spa, wellness, sport, divertisment – club copii);
 - e. spații administrative și tehnice;
 - Construcție – alimentație publică;
 - Echipamente tehnico-edilitare;
 - a. Foraj apă, stație tratare apă, stație de pompare și rezervă incendiu, bazin de retenție apă pluvială, separator de hidrocarburi, stație de epurare
 - b. Sisteme de stocare a energiei





c. Post transformare

- Parcaje;
- Căi de comunicație auto și pietonale incintă;
- Spații verzi și amenajări peisagistice;

CAPITOLUL IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

IV.1. ISt – Unitatea destinată ansamblului turistic, servicii complementare, comerț, parcare acoperită și spații verzi

IV1.1. Generalități

Art. 13 Caracterul zonei

- (1) Unitatea funcțională ISt destinată realizării unui ansamblu turistic integrat, alcătuit din construcții și amenajări pentru cazare, alimentație publică, agrement, servicii complementare, comerț, parcaje acoperite, circulații interioare și spații verzi.

Art. 14 Tipuri de subzone funcționale

- (1) Unitatea ISt este compusă din următoarele subunități funcționale:
- Construcție – turism – unități de cazare de tip hotel și apart-hotel:
 - a. Hotel
 - b. Apart-hotel;
 - c. Alimentație publică;
 - d. Servicii turistice și de agrement (spa, wellness, sport, divertisment – club copii);
 - e. spații administrative și tehnice;
 - Parcaje;
 - Căi de comunicație auto și pietonale incintă;
 - Spații verzi și amenajări peisagistice;

Art. 15 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă este turismul, reprezentat prin structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și serviciile aferente acestora.
- (2) Sunt admise următoarele categorii de structuri de primire turistică, în condițiile legislației de specialitate:
- a) hoteluri;
 - b) apart-hoteluri;
 - c) pensiuni turistice;
 - d) vile turistice;
 - e) apartamente și camere de închiriat organizate în cadrul ansamblului;





- f) alte structuri de primire turistică compatibile cu caracterul zonei.
- (3) Capacitatea de cazare va fi corelată cu suprafața terenului, accesibilitatea, capacitatea rețelelor edilitare, numărul locurilor de parcare și suprafața spațiilor verzi.

Art. 16 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

IV1.2. Utilizare funcțională

Art. 17 Utilizări permise

- (1) Este permisă, amplasarea următoarelor:

- a) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare;
- b) restaurante, cafenele, cofetării, baruri și alte unități de alimentație publică;
- c) săli pentru evenimente, conferințe, reuniuni și activități culturale;
- d) centre de agrement, wellness, spa, fitness și întreținere corporală;
- e) piscine interioare și exterioare;
- f) terenuri și amenajări sportive;
- g) spații comerciale destinate cu prioritate utilizatorilor ansamblului;
- h) servicii personale, profesionale și administrative compatibile cu funcțiunea turistică;
- i) recepții, birouri administrative și spații pentru personal;
- j) parcaje acoperite;
- k) stații pentru încărcarea vehiculelor electrice;
- l) circulații carosabile și pietonale, alei și terase;
- m) grădini, plantații, locuri de odihnă și alte amenajări peisagistice;
- n) locuri de joacă și spații de recreere;
- o) construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării ansamblului;
- p) spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- q) împrejmuiri, porți, bariere și elemente de control al accesului;
- r) elemente de semnalistică și informare aferente funcțiunilor autorizate.

Art. 18 Utilizări permise cu condiții

- (1) Spațiile comerciale sunt admise cu condiția să fie integrate în ansamblul turistic și să nu genereze un trafic incompatibil cu capacitatea accesurilor și a parcajelor.
- (2) Sălile pentru evenimente și activitățile cu program prelungit sunt admise numai dacă se asigură:
- a) accesul și parcajele necesare;
 - b) izolarea fonică a spațiilor;
 - c) limitarea zgomotului produs în exterior;
 - d) organizarea aprovizionării fără perturbarea spațiilor de cazare;





- e) respectarea condițiilor de securitate la incendiu și evacuare.
- (3) Terasese, piscinele exterioare și spațiile de agrement în aer liber vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze intimitatea și confortul proprietăților învecinate.
- (4) Parcajele acoperite pot fi realizate independent sau integrate în construcțiile principale, cu condiția ventilării, iluminării, evacuării și protecției împotriva incendiilor potrivit reglementărilor tehnice.
- (5) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran.
- (6) Amplasarea firmelor și reclamelor este permisă numai în baza unui concept unitar de semnalistică, integrat arhitectural.

Art. 19 Utilizări interzise permanent

- (1) Sunt interzise:
 - a) activitățile industriale poluante;
 - b) activitățile productive care generează zgomot, vibrații, praf, mirosuri, emisii sau trafic greu incompatibil cu funcțiunea turistică;
 - c) depozitarea en-gros și depozitarea în aer liber;
 - d) platformele logistice și terminalele de transport;
 - e) service-urile auto, tinichigeriile, vopsitoriile și spălătoriile auto cu caracter comercial independent;
 - f) stațiile publice de distribuție a carburanților;
 - g) creșterea animalelor și construcțiile zootehnice;
 - h) construcțiile provizorii utilizate permanent;
 - i) locuințele individuale independente de ansamblul turistic;
 - j) unitățile care implică riscuri tehnologice, incendiu sau explozie incompatibile cu cazarea și activitățile publice;
 - k) depozitarea deșeurilor, materialelor de construcție, combustibililor sau substanțelor periculoase în afara spațiilor special amenajate;
 - l) orice activitate care poate afecta sănătatea populației, mediul, siguranța circulației sau funcționarea proprietăților învecinate.

IV1.3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 20 Condiții de amplasare și conformare

- (1) Construcțiile se vor amplasa în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa U-03 Reglementări urbanistice. Zonificare
- (2) Amplasarea față de aliniament și limitele laterale sau posterioare va respecta retragerile stabilite prin prezentul regulament și prin planșa de reglementări.
- (3) Între construcțiile din aceeași incintă se vor asigura distanțele necesare pentru:
 - a) iluminare și ventilare naturală;
 - b) însorirea spațiilor de cazare;
 - c) securitate la incendiu;





- d) evacuarea persoanelor;
- f) protejarea intimității utilizatorilor.

(4) Volumele de mari dimensiuni vor fi fragmentate și articulate astfel încât să se reducă impactul asupra vecinătăților și peisajului.

Art. 21 Regim de înălțime

(1) Regimul maxim de înălțime, raportat la întreaga unitate este de:

- max. 2S+D+P+4E (în procent de 90%)
- max. P+6E (în procent de 10%)

(2) Înălțimea maximă admisă, raportată la întreaga unitate este de Hmax. = 30,00m (inclusiv depășiri tehnologice)

(3) Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admisă pentru fiecare corp de clădire sunt următoarele:

- a) Corp 1 – Tronson unități cazare C1
 - max. 2S+D+P+4
 - Hmax = 25m
- b) Corp 2 – Tronson unități cazare C2.1
 - max. 2S+D+P+4
 - Hmax = 25m
- c) Corp 2 – Tronson accent unități de cazare C2.2 – Zona de inflexiune (Suprapunere Corp 1 și Corp 2 – accent volumetric 10%)
 - max. P+6
 - Hmax = 30m
- d) Corp 2 – Tronson parcare C2.3
 - max. 2S+D
 - Hmax = 3m
- e) Corp 2 – Tronson curte C2.4 – Zona dintre cele două corpuri (Corp1 și Corp 2)
 - max. 2S+D+P
 - Hmax = 9m

IV.2. ISc – Unitatea destinată serviciilor conexe și comerț – Alimentație publică și/sau parcaje cu acces controlat

IV 2.1. Generalități

Art. 22 Caracterul zonei

(1) Unitatea funcțională ISc este destinată serviciilor conexe și activităților comerciale compatibile cu ansamblul turistic, având ca funcțiuni principale alimentația publică și/sau parcajele cu acces controlat.





Art. 23 Tipuri de subzone funcționale

(1) Unitatea ISc este compusă din următoarele subunități funcționale:

- Construcție – alimentație publică și/sau parcaje;
- Spații verzi și amenajări peisagistice;

Art. 24 Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Funcțiunea dominantă este reprezentată, individual sau în asociere, de:

- a) unități de alimentație publică;
- b) parcaje cu acces controlat, acoperite ori descoperite.

(2) Funcțiunile dominante pot fi realizate în clădiri independente, în construcții cu utilizare mixtă sau prin amenajarea unitară a incintei.

(3) Capacitatea unităților de alimentație publică și a parcajelor va fi corelată cu suprafața terenului, accesibilitatea, capacitatea circulațiilor, echiparea edilitară și condițiile de protecție a vecinătăților.

Art. 25 Funcțiunile complementare admise ale zonei

(1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

IV2.2. Utilizare funcțională

Art. 26 Utilizări permise

(1) Este permisă, amplasarea următoarelor:

- a) spații comerciale;
- b) restaurante, cafenele, cofetării și alte unități de alimentație publică;
- c) săli multifuncționale, de reuniuni, conferințe și evenimente;
- d) spații pentru activități culturale, recreative și de petrecere a timpului liber;
- e) parcaje acoperite, supraterane, subterane sau mixte, cu acces controlat;
- f) circulații carosabile, alei pietonale și platforme de acces;
- g) terase aferente unităților de alimentație publică;
- h) spații verzi, plantații de protecție și amenajări peisagistice;
- i) construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării unității;
- j) elemente de semnalistică aferente funcțiunilor autorizate.

Art. 27 Utilizări permise cu condiții

(1) Unitățile de alimentație publică și sălile pentru evenimente sunt admise cu condiția asigurării:

- a) parcajelor necesare;
- b) accesurilor și căilor de evacuare;
- c) izolării fonice;
- d) evacuării controlate a aerului viciat, fumului și mirosurilor;
- e) aprovizionării și colectării deșeurilor în spații special amenajate;
- f) respectării cerințelor de securitate la incendiu.





- (2) Activitățile cu program prelungit sunt admise numai dacă nu produc zgomot, lumină, trafic sau alte forme de disconfort pentru spațiile de cazare și proprietățile învecinate.
- (3) Terasele exterioare vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze circulațiile, accesul autospecialelor de intervenție, intimitatea ori confortul vecinătăților.
- (4) Parcajele acoperite sunt admise cu condiția respectării cerințelor privind:
 - a) ventilarea naturală sau mecanică;
 - b) evacuarea gazelor și fumului;
 - c) securitatea la incendiu;
 - d) evacuarea utilizatorilor;
 - e) iluminatul și supravegherea;
 - f) colectarea apelor accidentale;
- (5) Parcajele pot fi utilizate și pentru deservirea funcțiunilor din unitățile învecinate numai dacă există o reglementare și o administrare unitară, iar capacitatea necesară fiecărei funcțiuni poate fi demonstrată.
- (6) Evenimentele și activitățile temporare sunt admise numai dacă nu reduc necesarul obligatoriu de parcaje, nu ocupă căile de intervenție și nu afectează funcționarea vecinătăților.

Art. 28 Utilizări interzise permanent

- (1) Sunt interzise:
 - a) locuințele individuale și colective;
 - b) activitățile industriale sau productive poluante;
 - c) activitățile productive incompatibile cu turismul, serviciile și comerțul;
 - d) depozitarea en-gros și depozitarea permanentă în aer liber;
 - e) platformele logistice și terminalele de mărfuri;
 - f) activitățile care generează trafic greu semnificativ;
 - g) service-urile auto, tinichigeriile și vopsitoriile;
 - h) stațiile publice de distribuție a carburanților;
 - i) activitățile care implică substanțe periculoase sau riscuri de incendiu și explozie incompatibile cu funcțiunile zonei;
 - j) construcțiile zootehnice și creșterea animalelor;
 - k) construcțiile provizorii menținute permanent;
 - l) depozitarea necontrolată a deșeurilor, combustibililor și materialelor;
 - m) activitățile care produc zgomot, vibrații, praf, mirosuri sau emisii peste limitele admise;
 - n) orice utilizare care afectează funcționarea ansamblului turistic, siguranța circulației, mediul ori proprietățile învecinate.

IV2.3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 29 Condiții de amplasare și conformare





- (1) Construcțiile se vor amplasa exclusiv în interiorul zonei construibile indicate în planșa U-03 Reglementări urbanistice. Zonificare.
- (2) Retragerile față de aliniament și limitele laterale sau posterioare sunt cele stabilite prin planșa de reglementări și prin prevederile generale ale prezentului R.L.U.
- (3) Amplasarea construcției va asigura:
 - a) accesul autospecialelor de intervenție;
 - b) evacuarea în siguranță a persoanelor;
 - c) iluminarea și ventilarea naturală;
 - d) protecția împotriva propagării incendiilor;
 - e) accesul pentru întreținerea construcțiilor și instalațiilor;
 - f) protecția proprietăților învecinate.
- (4) Fațadele orientate către spațiile publice și către ansamblul turistic vor avea un tratament arhitectural reprezentativ.
- (5) Rampele de acces în parcajele acoperite vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze circulația publică, traseele pietonale și proprietățile învecinate.

Art. 30 Regim de înălțime

- (1) Regimul maxim de înălțime este de:
 - max. $2S+D+P$
- (2) Înălțimea maximă admisă este de $H_{max} = 9,00m$

IV.3. Te – Unitatea destinată echipării tehnico – edilitare și spații verzi

IV3.1. Generalități

Art. 31 Caracterul zonei

- (1) Unitatea funcțională Te este destinată amplasării construcțiilor, instalațiilor și rețelelor necesare echipării tehnico-edilitare a zonei, precum și realizării spațiilor verzi de protecție și integrare peisagistică.

Art. 32 Tipuri de subzone funcționale

- (1) Unitatea Te este compusă din următoarele subunități funcționale:
 - Echipamente tehnico-edilitare:
 - a. Foraj apă, stație tratare apă, stație de pompare și rezervă incendiu, bazin de retenție apă pluvială, separator de hidrocarburi, stație de epurare
 - b. Sisteme de stocare a energiei
 - c. Post transformare
 - Spații verzi și amenajări peisagistice;

Art. 33 Funcțiunea dominantă a zonei





- (1) Funcțiunea dominantă este reprezentată de echiparea tehnico-edilitară necesară deservirii construcțiilor și amenajărilor din zona reglementată.
- (2) Capacitatea echipamentelor tehnico-edilitare va fi stabilită în raport cu necesarul întregului ansamblu și cu posibilitatea dezvoltării etapizate a acestuia.

Art. 34 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
 - zone verzi amenajate
- (2) Spațiile verzi au rol complementar obligatoriu și vor asigura, după caz:
 - a) protecția și mascarea instalațiilor tehnice;
 - b) separarea față de funcțiunile învecinate;
 - c) integrarea peisagistică;
 - d) reducerea prafului, zgomotului și efectului de supraîncălzire;
 - e) gestionarea controlată a apelor pluviale;
 - f) stabilizarea și protecția solului.

IV3.2. Utilizare funcțională

Art. 35 Utilizări permise

- (1) Este permisă, amplasarea următoarelor:
 - a) posturi de transformare și instalații de distribuție a energiei electrice;
 - b) grupuri electrogene și surse de alimentare electrică de rezervă;
 - c) instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, destinate cu prioritate consumului ansamblului;
 - d) centrale și puncte termice;
 - e) instalații de climatizare, răcire și ventilare centralizată;
 - f) stații de pompare și instalații de ridicare a presiunii;
 - g) rezervoare de apă pentru consum, incendiu sau alte necesități tehnice;
 - h) gospodării de apă și instalații pentru tratarea sau condiționarea apei;
 - i) bazine de retenție, acumulare și regularizare a apelor pluviale;
 - j) instalații pentru infiltrarea controlată a apelor pluviale;
 - k) rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, agent termic și comunicații;
 - l) cămine, vane, hidranți și alte componente ale rețelelor edilitare;
 - m) instalații de preepurare, separatoare de hidrocarburi și separatoare de grăsimi;
 - n) stații compacte de epurare, numai dacă racordarea la rețeaua publică nu este posibilă temporar și soluția este autorizată de autoritățile competente;
 - o) platforme gospodărești pentru colectarea separată a deșeurilor generate în cadrul ansamblului;
 - p) spații tehnice și depozite strict necesare exploatării instalațiilor;
 - q) construcții pentru personalul de exploatare și control;
 - r) drumuri și platforme tehnice de acces;





- s) împrejurimi și sisteme pentru controlul accesului;
- ș) instalații de iluminat, supraveghere, alarmare și comunicații;
- t) spații verzi, plantații de protecție și perdele vegetale;
- ț) amenajări peisagistice și lucrări pentru protecția solului;
- u) mobilier și elemente tehnice strict necesare funcționării unității.

Art. 36 Utilizări permise cu condiții

- (1) Stațiile compacte de epurare, bazinele, rezervoarele și stațiile de pompare sunt admise numai pe baza soluțiilor tehnice avizate și cu respectarea distanțelor de protecție sanitară și de siguranță.
- (2) Grupurile electrogene, centralele termice și echipamentele mecanice sunt admise cu condiția:
 - a) izolării acustice corespunzătoare;
 - b) limitării vibrațiilor;
 - c) evacuării controlate a gazelor de ardere;
 - d) respectării cerințelor de securitate la incendiu;
 - e) amplasării astfel încât să nu producă disconfort funcțiunilor învecinate.
- (3) Rezervoarele de combustibil sau alte instalații care utilizează substanțe cu potențial periculos sunt admise numai dacă sunt strict necesare funcționării echipamentelor autorizate și dacă se asigură:
 - a) protecția împotriva scurgerilor accidentale;
 - b) retenția substanțelor deversate;
 - c) distanțele de siguranță;
 - d) accesul mijloacelor de intervenție;
 - e) avizele și autorizațiile prevăzute de legislație.
- (4) Instalațiile pentru producerea energiei din surse regenerabile sunt admise dacă:
 - a) deserveșc funcțiunile zonei;
 - b) nu afectează circulațiile sau intervenția în caz de urgență;
 - c) nu generează reflexii, zgomot ori alte riscuri pentru vecinătăți;
 - d) sunt integrate în amenajarea generală a unității.
- (5) Platformele pentru colectarea deșeurilor sunt admise numai dacă sunt impermeabilizate, racordate corespunzător, împrejmuite și ecranate vizual, având acces distinct pentru vehiculele de colectare.
- (6) Traversarea spațiilor verzi cu rețele edilitare este admisă numai dacă nu există o alternativă tehnică rezonabilă și dacă suprafețele afectate sunt refăcute după executarea lucrărilor.

Art. 37 Utilizări interzise permanent

- (1) Sunt interzise:
 - a) locuințele individuale sau colective;
 - b) structurile de cazare turistică;





- c) unitățile de alimentație publică;
- d) activitățile industriale și productive fără legătură cu funcțiunea tehnico-edilărită;
- f) depozitarea en-gros;
- g) depozitarea permanentă în aer liber a materialelor și echipamentelor;
- h) platformele logistice și terminalele de mărfuri;
- i) service-urile, spălătoriile și dezmembrările auto;
- j) stațiile publice de distribuție a carburanților;
- k) depozitarea sau tratarea deșeurilor provenite din afara zonei reglementate;
- l) incinerarea deșeurilor;
- m) evacuarea necontrolată a apelor uzate sau pluviale;
- n) infiltrarea în sol a apelor contaminate;
- o) depozitarea substanțelor periculoase în afara spațiilor special proiectate și autorizate;
- p) construcțiile provizorii menținute permanent;
- q) reducerea sau ocuparea spațiilor verzi obligatorii prin construcții și platforme care nu sunt prevăzute prin reglementările aprobate;
- r) orice activitate care afectează sănătatea populației, mediul, siguranța instalațiilor ori funcționarea proprietăților învecinate.

IV3.3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 38 Condiții de amplasare și conformare

- (1) Construcțiile se vor amplasa exclusiv în interiorul zonei construibile indicate în planșa U-03 Reglementări urbanistice. Zonificare.
- (2) Amplasarea echipamentelor va asigura:
 - a) accesul permanent al personalului autorizat;
 - b) accesul autospecialelor de intervenție;
 - b) evacuarea în siguranță a personalului;
 - c) posibilitatea înlocuirii și reparării echipamentelor;
 - d) protecția împotriva propagării incendiilor;
 - e) accesul pentru întreținerea construcțiilor și instalațiilor;
 - f) protecția proprietăților învecinate;
 - g) funcționarea independentă a instalațiilor esențiale.
- (3) Construcțiile tehnice vor avea o volumetrie simplă și un tratament arhitectural unitar, adecvat caracterului ansamblului.
- (4) Echipamentele exterioare vor fi grupate și mascate prin elemente arhitecturale sau plantații, fără afectarea ventilării, exploatării și intervenției.
- (5) Amplasarea construcțiilor și rețelelor nu va fragmenta nejustificat spațiile verzi și nu va împiedica dezvoltarea vegetației propuse.

Art. 39 Regim de înălțime





- (1) Regimul maxim de înălțime este de:
- max. D
- (2) Înălțimea maximă admisă este de $H_{max} = 5,00m$

IV.4 CCI – Unitatea destinată căilor de comunicație de incintă, parcaje și spații verzi

IV4.1. Generalități

Art. 40 Caracterul zonei

- (1) Unitatea funcțională CCI este destinată organizării circulațiilor carosabile și pietonale interioare, parcajelor, accesurilor, spațiilor verzi și amenajărilor necesare funcționării unitare a ansamblului.

Art. 41 Tipuri de subzone funcționale

- (2) Unitatea CCI este compusă din următoarele subunități funcționale:
- Parcaje;
 - Căi de comunicație auto și pietonale incintă;
 - Spații verzi și amenajări peisagistice;

Art.42 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă este reprezentată de căile de comunicație de incintă necesare accesului, circulației, staționării și intervenției în cadrul ansamblului.
- (2) Dimensionarea circulațiilor și parcajelor se va stabili în raport cu:
- a) natura și capacitatea funcțiunilor deservite;
 - b) intensitatea estimată a traficului;
 - c) tipurile de vehicule care utilizează incinta;
 - d) cerințele de aprovizionare și intervenție;
 - e) necesarul de locuri de parcare;
 - g) condițiile stabilite prin avizul administratorului drumului și studiile de circulație.

Art. 43 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- parcaje;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.

IV4.2. Utilizare funcțională

Art. 44 Utilizări permise

- (1) Este permisă, amplasarea următoarelor:
- a) drumuri și alei carosabile de incintă;
 - b) benzi și căi de acces pentru autospecialele de intervenție;
 - c) intersecții, racorduri și zone de întoarcere;
 - d) trotuare, alei și trasee pietonale;
 - f) trasee pentru biciclete și alte mijloace de mobilitate nemotorizată;





- g) treceri pentru pietoni și suprafețe comune de circulație cu viteză redusă;
 - h) parcaje la sol pentru autoturisme;
 - i) locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități;
 - j) spații pentru biciclete, motociclete și vehicule electrice;
 - k) stații de încărcare pentru vehicule electrice;
 - l) alveole pentru oprire temporară și debarcarea sau îmbarcarea pasagerilor;
 - m) zone pentru taxiuri și transport ocazional;
 - n) zone de așteptare și control al accesului;
 - o) bariere, porți, cabine și echipamente pentru controlul accesului;
 - p) refugii și adăposturi ușoare pentru utilizatorii transportului intern;
 - q) iluminat public și de siguranță;
 - r) indicatoare, marcaje și sisteme de orientare;
 - s) mobilier urban;
 - ș) spații verzi, plantații de aliniament și insule plantate;
 - t) perdele vegetale și plantații de protecție;
 - ț) rigole, șanțuri înierbate, grădini de ploaie și alte amenajări pentru gestionarea apelor pluviale;
 - u) rețele și instalații tehnico-edilitare;
 - v) hidranți, cămine, vane și alte echipamente necesare infrastructurii;
 - w) platforme și amenajări strict necesare întreținerii circulațiilor și spațiilor verzi.
- (2) Spațiile verzi vor contribui la umbrirea suprafețelor mineralizate, orientarea circulației, protecția pietonilor și integrarea peisagistică a ansamblului.

Art. 45 Utilizări permise cu condiții

- (1) Cabinele de control, copertinele, adăposturile și celelalte construcții ușoare sunt admise numai dacă sunt necesare funcționării circulațiilor sau parcajelor și dacă nu afectează vizibilitatea, siguranța circulației ori accesul autospecialelor.
- (2) Stațiile de încărcare pentru vehicule electrice sunt admise cu condiția:
 - a) amplasării în afara gabaritelor de circulație;
 - b) protejării echipamentelor împotriva impactului;
 - c) asigurării accesibilității și semnalizării;
 - d) respectării cerințelor de securitate la incendiu;
 - e) integrării cablurilor și instalațiilor în amenajarea incintei.
- (3) Amenajările pentru controlul accesului sunt admise numai dacă spațiile de acumulare a vehiculelor sunt asigurate integral în interiorul proprietății.
- (4) Oprirea temporară pentru îmbarcare, debarcare, aprovizionare sau intervenție este admisă numai în zone special amenajate, fără blocarea circulației.
- (5) Rețelele tehnico-edilitare pot traversa circulațiile și spațiile verzi numai pe trasee coordonate, cu menținerea accesului pentru întreținere și refacerea suprafețelor afectate.





- (6) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran.
- (7) Parcajele realizate cu suprafețe permeabile sunt admise dacă soluția constructivă asigură capacitatea portantă, stabilitatea, întreținerea și protecția solului și a apelor subterane.
- (8) Amplasarea panourilor de orientare și a elementelor publicitare este admisă numai dacă acestea deservesc funcțiunile ansamblului și nu afectează vizibilitatea sau siguranța circulației.

Art. 46 Utilizări interzise permanent

- (1) Sunt interzise:
 - a) locuințele individuale și colective;
 - b) structurile de cazare turistică;
 - c) unitățile de alimentație publică și spațiile comerciale independente;
 - d) activitățile industriale sau productive;
 - e) depozitarea en-gros și depozitarea permanentă în aer liber;
 - f) platformele logistice și terminalele de mărfuri;
 - g) service-urile, spălătoriile și dezmembrările auto;
 - h) stațiile publice de distribuție a carburanților;
 - i) garajele și construcțiile pentru parcare care nu sunt prevăzute expres prin planșa de reglementări;
 - j) amplasarea de construcții sau instalații care întrerup continuitatea circulațiilor;
 - k) ocuparea căilor de acces și intervenție prin vehicule, mărfuri, mobilier sau alte amenajări;
 - l) parcare permanentă a vehiculelor grele, utilajelor și rulotelor;
 - m) depozitarea materialelor, combustibililor sau deșeurilor;
 - n) evacuarea necontrolată a apelor pluviale pe proprietățile învecinate ori pe circulațiile publice;
 - o) reducerea vizibilității în intersecții și în zonele de acces prin construcții, panouri sau vegetație;
 - p) desființarea ori ocuparea spațiilor verzi obligatorii;
 - q) împrejmuirile care împiedică funcționarea unitară a circulațiilor comune;
 - r) orice activitate care afectează siguranța circulației, sănătatea populației, mediul sau accesul la proprietățile învecinate.

IV4.3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 47 Condiții de amplasare și conformare

- (1) Profilurile circulațiilor vor respecta dimensiunile stabilite prin documentația de urbanism și prin proiectele tehnice avizate.





(2) Conformarea unității va asigura:

- a) razele de racordare și gabaritele necesare vehiculelor deservite;
- b) vizibilitatea în intersecții și la ieșirea din parcaje;
- c) spații suficiente pentru manevrare și întoarcere;
- d) continuitatea traseelor pietonale;
- e) accesibilitatea persoanelor cu dizabilități;
- f) accesul autospecialelor de intervenție;
- g) accesul la rețelele și instalațiile edilitare;
- h) evacuarea controlată a apelor pluviale;
- i) protejarea arborilor și a spațiilor verzi.

(3) Parcajele vor fi organizate în module delimitate prin trasee pietonale și insule plantate, evitându-se realizarea unor suprafețe minerale continue de mari dimensiuni.

(4) Mobilierul urban, stâlpii, indicatoarele și echipamentele tehnice nu vor reduce lățimea utilă a circulațiilor și nu vor constitui obstacole pentru pietoni.

(5) Amenajările vor permite întreținerea, dezăpezirea și intervenția asupra rețelelor fără afectarea nejustificată a vegetației.

IV.5 CC – Unitatea destinată căilor de comunicație ce se va ceda domeniului public pentru lărgirea prospectului stradal

IV.5.1. Generalități

Art. 48 Caracterul zonei

(1) Unitatea funcțională CC cuprinde suprafețele rezervate pentru lărgirea prospectului stradal, completarea profilului transversal al drumului public și realizarea amenajărilor aferente circulației.

(2) Terenurile incluse în această unitate sunt destinate trecerii în domeniul public, în condițiile legii, potrivit delimitării stabilite prin planșa U-03 Reglementări urbanistice. Zonificare.

Art. 49 Tipuri de subzone funcționale

(1) Unitatea CC este compusă din următoarele subunități funcționale:

- Căi de comunicație auto și pietonale;
- Spații verzi și amenajări peisagistice;

Art.50 Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Funcțiunea dominantă este circulația publică rutieră și pietonală, împreună cu infrastructura tehnico-edilitară și amenajările necesare funcționării prospectului stradal.

(2) Suprafața unității poate fi utilizată pentru:

- a) extinderea părții carosabile;
- b) realizarea trotuarelor;





- d) acostamente, rigole și sisteme de drenaj;
 - e) spații de siguranță și separare a fluxurilor;
 - f) stații și amenajări pentru transportul public, dacă sunt prevăzute prin proiectele aprobate;
 - g) rețele tehnico-edilitare;
 - h) iluminat public și semnalizare rutieră;
 - i) plantații de aliniament și suprafețe verzi aferente străzii;
 - j) accesuri către proprietate.
- (3) Configurația definitivă a profilului stradal se va stabili prin proiectul tehnic avizat de administratorul drumului și de autoritățile competente.

Art. 51 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (2) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

IV5.2. Utilizare funcțională

Art. 52 Utilizări permise

- (1) Este permisă, amplasarea următoarelor:
- a) carosabile și benzi de circulație;
 - b) benzi de încadrare, acostamente și zone de siguranță;
 - c) trotuare și trasee pietonale accesibile;
 - d) refugii, insule de separare și amenajări pentru traversarea pietonilor;
 - e) intersecții și racorduri la circulațiile existente sau propuse;
 - f) spații pentru oprirea vehiculelor de transport public, intervenție sau întreținere;
 - g) rigole, șanțuri, guri de scurgere, drenuri și alte lucrări pentru gestionarea apelor pluviale;
 - h) ziduri de sprijin, taluzuri și lucrări de stabilizare a terenului;
 - i) rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, comunicații și alte rețele de interes public;
 - j) cămine, hidranți, vane și echipamente aferente rețelelor;
 - k) stâlpi și corpuri de iluminat public;
 - l) indicatoare, semafoare, marcaje și alte elemente de semnalizare rutieră;
 - m) parapete, bolarzi și alte elemente de protecție;
 - n) mobilier urban care nu afectează circulația și vizibilitatea;
 - o) plantații de aliniament și suprafețe verzi aferente profilului stradal;
 - p) lucrări de protecție și relocare a rețelelor existente;
 - q) lucrări temporare necesare realizării infrastructurii stradale.

Art. 53 Utilizări permise cu condiții

- (1) Numărul, amplasarea și geometria accesurilor vor fi stabilite astfel încât:
- a) să nu afecteze fluenta și siguranța circulației;





- b) să asigure vizibilitatea necesară;
 - c) să nu întrerupă nejustificat trotuarele sau traseele pentru biciclete;
 - d) să nu împiedice colectarea apelor pluviale;
 - e) să permită accesul vehiculelor de intervenție.
- (2) Amplasarea rețelelor tehnico-edilitare este admisă dacă traseele acestora sunt coordonate și nu împiedică realizarea profilului stradal, plantarea arborilor sau executarea lucrărilor de întreținere.
- (3) Plantațiile de aliniament sunt admise dacă:
- a) nu reduc vizibilitatea în intersecții și la accese;
 - b) respectă distanțele de siguranță față de partea carosabilă și rețele;
 - c) nu afectează iluminatul și semnalizarea;
 - d) permit dezvoltarea profilului stradal proiectat;
 - e) utilizează specii adecvate mediului urban și infrastructurii rutie
- (4) Mobilieul urban și echipamentele tehnice sunt admise numai în afara gabaritelor de circulație și a traseului pietonal accesibil.
- (5) Amenajările provizorii sunt permise până la realizarea lărgirii străzii numai dacă:
- a) sunt reversibile și pot fi desființate fără lucrări majore;
 - b) nu includ construcții permanente;
 - c) nu împiedică accesul pentru măsurători, proiectare sau execuție;
 - d) nu generează obligații de menținere după inițierea lucrărilor publice;
 - e) nu afectează circulația și siguranța publică.

Art. 54 Utilizări interzise permanent

- (1) Sunt interzise următoarele:
- a) construcțiile definitive, indiferent de funcțiune;
 - b) extinderea construcțiilor existente în interiorul suprafeței rezervate;
 - c) locuințele, spațiile comerciale, de servicii, producție sau depozitare;
 - d) garajele, copertinele și anexele gospodărești;
 - e) platformele permanente pentru depozitare;
 - f) parcajele private cu caracter permanent;
 - g) împrejurimile definitive amplasate în interiorul prospectului stradal propus;
 - h) amplasarea porților, barierelor sau altor elemente care împiedică realizarea ori utilizarea circulației publice;
 - i) panourile publicitare și construcțiile pentru reclamă care afectează vizibilitatea sau siguranța circulației;
 - j) depozitarea materialelor, deșeurilor, utilajelor sau vehiculelor nefuncționale;
 - k) plantațiile care, prin amplasare sau dezvoltare, împiedică realizarea profilului stradal;





l) lucrările care modifică nivelul terenului și îngreunează racordarea la profilul proiectat;

m) evacuarea necontrolată a apelor pluviale către carosabil sau proprietățile învecinate;

n) orice utilizare care poate împiedica, întârzia sau majora nejustificat costurile realizării lucrărilor de utilitate publică.

IV5.3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 55 Condiții de amplasare și conformare

(1) Profilurile circulațiilor vor respecta dimensiunile stabilite prin documentația de urbanism și prin proiectele tehnice avizate.

(2) Elementele profilului stradal vor fi amplasate în limitele stabilite prin planșa de reglementări și proiectele tehnice avizate.

(3) Mobilierul urban, stâlpii, indicatoarele și echipamentele tehnice nu vor reduce lățimea utilă a circulațiilor și nu vor constitui obstacole pentru pietoni.

(4) Amenajările vor permite întreținerea, dezăpezirea și intervenția asupra rețelelor fără afectarea nejustificată a vegetației.

(5) Diferențele de nivel vor fi rezolvate prin pante, rampe, taluzuri sau ziduri de sprijin, fără afectarea siguranței circulației și a accesibilității.

IV.6 Sv – Unitatea destinată spațiilor verzi amenajate la sol

IV6.1. Generalități

Art. 56 Caracterul zonei

(1) Unitatea funcțională Sv cuprinde suprafețele destinate realizării și menținerii spațiilor verzi amenajate direct pe solul natural.

(2) Unitatea are rolul de a asigura:

- a) îndeplinirea procentului minim de spații verzi stabilit prin documentația de urbanism;
- b) ameliorarea microclimatului;
- c) umbrirea și protecția utilizatorilor;
- d) reducerea efectelor suprafețelor construite și impermeabilizate;
- e) filtrarea prafului și diminuarea zgomotului;
- f) integrarea peisagistică a construcțiilor și amenajărilor;
- g) protejarea proprietăților învecinate;
- h) menținerea permeabilității solului;
- i) retenția și gestionarea apelor pluviale necontaminate;
- j) susținerea biodiversității locale;
- k) organizarea unor spații exterioare pentru odihnă și recreere pasivă.





Art. 57 Tipuri de subzone funcționale

(1) Unitatea Sv este compusă din următoarele subunități funcționale:

- zone verzi amenajate la sol;

Art. 58 Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Funcțiunea dominantă este cea de spațiu verde amenajat la nivelul terenului natural, cu vegetație plantată în sol și cu suprafețe permeabile.

Art. 59 Funcțiunile complementare admise ale zonei

(1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;

IV6.2. Utilizare funcțională

Art. 60 Utilizări permise

(1) Este permisă, amplasarea următoarelor:

- a) suprafețe înierbate;
- b) arbori, arbuști, garduri vii și masive vegetale;
- c) plantații ornamentale și perene;
- d) plantații de aliniament;
- e) perdele vegetale de protecție;
- f) vegetație pentru mascarea construcțiilor, parcajelor, platformelor gospodărești și instalațiilor tehnice;
- g) grădini și amenajări peisagistice;
- h) scuaruri și spații de odihnă;
- i) trasee pietonale permeabile sau semipermeabile;
- j) zone de ședere integrate în amenajarea peisagistică;
- k) mobilier urban de mici dimensiuni;
- l) corpuri de iluminat pietonal și ambiental;
- m) cișmele și puncte de alimentare cu apă potabilă, dacă sunt racordate și autorizate corespunzător;
- n) sisteme de irigații;
- o) rigole vegetale, grădini de ploaie și depresiuni pentru retenția apelor pluviale necontaminate;
- p) drenuri și alte lucrări pentru gestionarea apei, compatibile cu menținerea vegetației;
- q) lucrări de modelare peisagistică a terenului;
- r) taluzuri plantate și lucrări vegetale pentru stabilizarea solului;
- s) elemente decorative și de orientare;
- t) instalații și echipamente strict necesare întreținerii spațiului verde.

Art. 61 Utilizări permise cu condiții

(1) Aleile pietonale sunt admise dacă:

- a) au strict lățimea necesară utilizării;





- b) asigură continuitatea traseelor accesibile;
 - c) utilizează, cu prioritate, materiale permeabile sau semipermeabile;
 - d) nu fragmentează excesiv suprafețele plantate;
 - e) nu afectează dezvoltarea arborilor și arbuștilor;
 - f) permit scurgerea controlată a apelor pluviale.
- (2) Mobilierul urban, pergolele deschise și elementele de umbră sunt admise dacă:
- a) sunt subordonate amenajării peisagistice;
 - b) au dimensiuni reduse și caracter predominant deschis;
 - c) nu formează spații închise sau construcții cu caracter permanent;
 - d) nu afectează procentul minim de spații verzi;
 - e) nu împiedică accesul pentru întreținere și intervenție;
 - f) sunt integrate într-o concepție unitară.
- (3) Rețelele tehnico-edilitare subterane sunt admise dacă:
- a) amplasarea lor nu poate fi rezolvată în afara unității Sv;
 - b) traseele sunt coordonate cu proiectul de plantare;
 - c) sunt respectate distanțele de protecție față de arbori;
 - d) căminele și echipamentele supraterane sunt limitate la strictul necesar;
 - e) suprafețele și vegetația afectate sunt refăcute după intervenții.

Art. 62 Utilizări interzise permanent

- (1) Sunt interzise următoarele:
- a) clădirile definitive, indiferent de funcțiune;
 - b) locuințele, spațiile de cazare, comerciale, de alimentație publică, servicii, producție sau depozitare;
 - c) construcțiile provizorii utilizate cu caracter permanent;
 - d) parcajele supraterane, subterane sau acoperite;
 - e) circulațiile carosabile, cu excepția accesului ocazional pentru întreținere și intervenție, dacă este prevăzut prin proiect;
 - f) platformele carosabile și suprafețele betonate;
 - g) staționarea sau parcare a autovehiculelor;
 - h) depozitarea materialelor, mărfurilor, deșeurilor, utilajelor ori echipamentelor;
 - i) desfășurarea activităților comerciale permanente;
 - j) acoperirea solului cu materiale impermeabile, în afara elementelor tehnice strict necesare și autorizate;
 - k) evacuarea apelor uzate sau contaminate;
 - l) infiltrarea în sol a apelor provenite de pe suprafețe cu risc de contaminare fără preepurare și fără studii de specialitate;
 - m) depozitarea zăpezii contaminate cu săruri, carburanți sau alte substanțe;





n) orice intervenție care diminuează suprafața, permeabilitatea sau funcția ecologică a unității Sv.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).
- (2) Teritoriul zonei studiate conține o singură Unitate Teritorială de Referință:
 - U.T.R. 1 – Zona mixtă - pentru turism, comerț și servicii complementare
- (3) Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.
- (4) Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.
- (5) Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Petronela Moldovan



Urbanism,

Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

