

ROMÂNIA

JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA COMUNEI SÎNPAUL
Nr.3275 din 24.07.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 19 din 24.07.2023

În scopul: **PUZ - REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ZONĂ
DE PRODUCȚIE, EXTINDERE ZONĂ ÎNCĂLZITĂ COMUNAL, CREARE REȚELE
STRADALE, ACCESE, DEZMEMBRARE TEREN**

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA SÎNPAUL** prin primar **Simon Istvan**

cu domiciliul/sediul în județul Mureș municipiul/orașul/comuna Sânpaul
satul Sânpaul sectorul - _____ cod poștal _____
strada _____ nr. 261A bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax 0265/713512 e-mail sinpaul@cjmures.ro
înregistrată la nr. 3275 din 29.06.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Mureș, municipiul/orașul/comuna
SÎNPAUL, satul SÎNPAUL, str. _____; nr.FN _____

sau identificat prin: Plan de încadrare, Copie ortofotoplan

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr., faza **PUG/PUZ/PUD**,
aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local SÎNPAUL nr. 21/31.05.2019**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor
de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenuri cu suprafață de 488.000 mp, situate în intravilanul localității Sânpaul, pe
terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice și domeniului public al comunei Sânpaul.
O parte se află în Zona de protecție a monumentelor istorice ZP3.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosință actuală: terenuri agricole, și neagricole.

Majoritar terenurile sunt situate în subzona de industrie și depozitare, în care se solicită
elaborare PUZ pentru construire, iar o mica parte este situată în zona de locuit a
localității Sânpaul- LFC și o zonă verde de protecție față de acesta și cimitir.

Obligațiile fiscale sunt reglementate prin HCL Sânpaul nr 87/29.12.2022 privind
stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul fiscal 2023, zona de impozitare
fiind Zona A, rang IV.

Funcțiuni permise :

UID-PUZ:

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor
tipuri de întreprinderi existente:

- unități industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- unități agro-zootehnice;
- servicii conexe activităților industriale;
- servicii conexe activităților agro-zootehnice;

- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- administrative (birouri, show-room, săli de conferință);
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

LFC2

- locuințe individuale D+P / P+M / P+1 și colective cu max. 6 apartamente de P+2;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 100 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club/bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

SV2

- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă:
 - câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km);
 - câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);
- spații verzi în culoarele de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, posturi de transformare, magistrale de gaz, SRM gaz, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră);
- amenajarea versanților / terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debușee, terase, cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare și de subtraversare, drenuri, cu instalațiile aferente;
- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
- perdele forestiere de protecție și / sau plantații antierozionale;

Funcțiuni interzise:

UID

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

LFC2

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

SV2

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzice diminuarea suprafețelor plantate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față circulații majore și rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

3. REGIMUL TEHNIC

Extras RLU aferent PUG comuna Sânpaul
Anexă CU nr.19/24.07.2023

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT :

În vederea reglementării urbanistice a zonei studiate, se poate elabora o documentație de urbanism modificatoare de tip PUZ, cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în baza unui aviz de oportunitate, prin care se va reglementa urbanistic zona studiată.

Documentația pentru PUZ se va se va întocmi conform ” Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 și conform Avizului de oportunitate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**PUZ - REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ZONA DE PRODUCȚIE, EXTINDERE ZONĂ CIMITIR
COMUNAL, CREARE REȚELE STRADALE, ACCESE, DEZMEMBRARE TEREN**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția Pentru Protecția Mediului, Tg-Mureș, Str. Podeni, nr. 10

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

Aviz Arhitect șef al Consiliului Județean Mureș

alimentare cu energie electrică

salubritate

Aviz de oportunitate obținut anterior tuturor celorlalte avize, acorduri și studii

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

[x] securitatea la incendiu

[] protecția civilă

[x] sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

C.N.A.I.R., Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Mureș, SNTGN Transgaz S.A, S.N.G.N.Romgaz SA

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Plan de situație vizat de OCPI, Referat geotehnic, Documentația tehnică întocmită conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și conform reglementărilor tehnice GM 010-2000 în 2 ex. format analog și 1 exemplar în format digital (fișiere pdf și dxf), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință STEREO 70.

Documentația necesară emiterii avizului de oportunitate va cuprinde :

a.) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

b.) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) -se solicită

f) *** Eliminată

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

.....
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

Opriș Simona

**Pt, Arhitect șef
Responsabil pe
probleme de urbanism
Kedei Mária Réka**

Achitat taxa de fără _____ lei conform chitanței nr. _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _

**Extras RLU aferent PUG comuna Sânpaul
Anexă CU nr.19/24.07.2023**

UID

Condiții de ocupare a terenului

Accese și străzi

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesese în parcelele adiacente drumului național se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
 - 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
 - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

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

Rețele tehnico – edilitare

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

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare. Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Apa

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Canalizare

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

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

Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

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

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

Alimentarea cu gaz

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere.

Dimensiunea și capacitatea recipientilor pentru deșeuri se vor calcula pentru:

- Deșeuri stradale = 0,20 t / ha / zi;
- Deșeuri asimilate celor menajere produse în unități economice = 1,00 kg / 10 mp suprafață desfășurată / zi;
- Deșeuri menajere = 1,00 kg / persoană / zi;

Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide.

Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Caracteristici ale parcelelor

Destinația	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Microintreprinderi	500	20
Intreprinderi mici	1000	30
Intreprinderi mijlocii	5000	50
Intreprinderi mari	25000	100
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă		

Parcelele cu suprafața sub cea menționată în tabelul de mai sus, pot deveni construibile numai prin comasarea cu una din parcelele învecinate. **Implantarea construcțiilor față de căile de acces**

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Se vor păstra retragerile față de aliniamentele existente. În cazul autorizării de construcții noi, retragerile vor fi egale cu înălțimea maximă admisă în zonă, dar nu mai puțin de **6,00 m**.

Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UID / UA / ZM**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00 metri**.

Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Înălțimea construcțiilor

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **12,00 m** la streșină;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Aspect exterior

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare / laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul inițial, alterat prin modificări suferite în timp (demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente, etc). Se va urmări revenirea la

forma inițială a acoperișurilor, decorațiilor, gurilor, precum și a profilelor tâmplăriei exterioare.

Sunt interzise:

- volumele nespecifice, pantele de acoperișuri care nu se integrează fondului construit, golurile atipice la fațade, soclurile din materiale străine arhitecturii tradiționale, geamurile reflectorizante, metalizate;
- comasarea gurilor sau desființarea reazemului central la clădirile existente;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianței la soclu;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- folosirea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- inscripții pe cornișe sau acoperișuri;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

Spații libere plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se vor prevedea plantații înalte de minim 10 m lățime, în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00 metri** din care un soclu de **0,60 m**, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50 metri** distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmirilor din: prefabricate de beton, azbociment, plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente;
- se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Posibilități maximale de ocupare și utilizare a terenului

Indicatori urbanistici

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max (hstreășină)	Obs.
ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE (U)				
UID Unități industriale / depozitare	65	1,30	P+2 (12 m)	-
UA Unități agricole				
ZONA MIXTĂ (ZM)				
ZM zona mixtă (UID+UA)	65	1,30	P+2 (12 m)	-

NOTĂ:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/propuse;
- În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ în UTR-urile UID și ZM, delimitate pe planșe cu contur negru perimetral însoțite de indicativul _PUZ; în zonele în care s-au propus restructurări la nivelul tramei stradale; divizarea în mai mult de 3 parcele.

LFC2

Condiții de ocupare a terenului

Accese și străzi

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;
- Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Rețele tehnico – edilitare

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi. Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

Apa

Se va completa, rețeaua publică existentă de alimentare cu apă.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Fântâna trebuie amplasată astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, caramidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Dezinfecția fântânii se face cu substanțe dezinfectante care au aviz/autorizație emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide. Calitatea apei după dezinfecție trebuie să corespundă condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

Canalizare

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curti, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Îndepartarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin **10 m** față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

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

Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

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

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

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

Alimentarea cu gaz

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp / locuință și groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină, la o distanță de min. 10 m față de orice clădire.

Caracteristici ale parcelelor

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)

locuințe înșiruite	150	8
locuințe cuplate	250	12
locuințe izolate	350	15
locuințe colective max. 6 apartamente	500	20
adâncimea parcelei \geq frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

Implantarea construcțiilor față de căile de acces

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, iar construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

Clădirile noi se vor retrage de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii.

Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

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

La front închis, se alipesc calcane la calcane, accesul pe parcelă făcându-se prin gang. Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale.

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de 3 m.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară fără a afecta partea liberă a lotului (grădina), iar dacă nu, se vor retrage cu minim 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de 3 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de alt UTR (zonă industrială, de depozitare, agricolă, etc).

Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă/streașină a celei mai înalte dintre ele. În cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Înălțimea construcțiilor

- înălțimea la streașină a clădirilor va fi de D+P / P+M / P+1 (6 m);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor de străzi;

Aspect exterior

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

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

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul inițial, alterat prin modificări suferite în timp (demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente, etc). Se va urmări revenirea la forma inițială a acoperișurilor, decorațiilor, golurilor, precum și a profilelor tâmplăriei exterioare.

- Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane:
- tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate și vor lăsa aparente elementele de decor arhitectural, ancadramentele, grinzile sau elementele de lemn;
- se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelată", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agreementului tehnic acordat în România;
- calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;
- elementele decorative (vegetale, clasicizante, etc) din ipsos se vor vopsi în nuanțe deschise (chiar alb), iar cele deteriorate vor fi înlocuite cu unele noi, identice;
- elementele din piatră acoperite cu mortare / zugrăveli vor fi degajate și se vor păstra în stare aparentă;
- acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (2 sau 4 ape);
- mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă;
- lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperișurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile, dacă acestea nu au suferit modificări, care să altereze aspectul inițial;
- pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente;
- părțile metalice ale acoperișurilor (racordurile pentru scurgerea apelor pluviale) executate din tablă de zinc vor fi lăcuite în tente de culoare închisă (se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite);
- poziționarea burlanelor pe fațade se va face fără a altera imaginea clădirii;
- coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente, iar coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele;

- compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă;
- se va autoriza tâmplăria de lemn stratificat cu geamuri termopan clare;
- obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor restaura sau se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile;
- se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii;
- se admite folosirea tâmplăriei din PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul);
- lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura, iar modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Sunt interzise:

- volumele nespecifice, pantele de acoperișuri care nu se integrează fondului construit, golurile atipice la fațade, soclurile din materiale străine arhitecturii tradiționale, geamurile reflectorizante, metalizate;
- comasarea golurilor sau desființarea reazemului central la clădirile existente;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianței la soclu;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- vopsirea / zugrăvirea placajelor din cărămidă aparentă de pe fațade;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- folosirea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

Spații libere plantate

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

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

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și panotaj decorativ (se recomandă lemn);

- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,50 metri (se recomandă lemn);
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente;
- Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Indicatori urbanistici

ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (LFC)				
LFC1 în interiorul ZP sat Sânpaul	25	0,50	D+P / P+M / P+1	Aviz DJC
LFC2 în exteriorul ZP / ZCP	30	0,60	(6 m)	-

NOTĂ:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/propuse;
- În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru infrastructura de transport și pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;

SV2

Condiții de ocupare a terenului

Accese și străzi

SV2

- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesurile carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Staționarea autovehiculelor

SV2 - fără obiect

Rețele tehnico – edilitare

SV1, SV2

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

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

Caracteristici ale parcelelor

SV2

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să periclitizeze siguranța circulației rutiere.

Implantarea construcțiilor față de căile de acces

SV2 - fără obiect

Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

SV2 - fără obiect

Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

SV2 - fără obiect

Înălțimea construcțiilor

SV2 - fără obiect

Aspect exterior

SV2 - fără obiect

Spații libere plantate

SV1, SV2

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

Împrejmuiri

SV2

- fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Indicatori urbanistici

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max (hstreășină)	Obs.
ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE (SV)				
SV1 spații verzi publice	10	0,10	P (4 m)	-
SV2 perdele de protecție	-	-	-	-

NOTĂ:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/propuse;
- În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru divizarea în mai mult de 3 parcele);