10.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ
Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

HOTĂRÂREA .....
din data de .....
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal- ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI COMERȚ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal- Zonă mixtă cu funcțiuni de locuire individuală, locuire colectivă și comerț în Șos.Combinatului f.n.

Analizând referatul 54518/1 din data 27.10.2026 al arhitectului șef, prin care se propune aprobare Planul Urbanistic Zonal- Zonă mixtă cu funcțiuni de locuire individuală, locuire colectivă și comerț în Șos.Combinatului f.n., beneficiar Arsu Tudora

Având în vedere prevederile art.62 și art.76 din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, precum și procedura de avizare din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM 010/2000, aprobat de MTCT cu Ordinul nr.176/N/16.08.2000,

Vazând avizele favorabile nr.2179/2026 SC Apa Canal SA Sibiu, nr.7010260100583/2026 Distribuție Energie Electrică Romania, nr.85279/321990413/2026 Distrigaz Sud Retele, nr.249/2026 Serviciul Public de Alimentare cu Energie Termica, nr.972746/2026 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Tara Barsei" Brasov, nr.1142/A/2026 Directia de Sanatate Publică Brasov, nr. AFO 952644/40056/37436/2026 SC Orange Romania Telecommunications SA, Decizia de incadrare nr.100/11025/2026 a Agenției de Protecție a Mediului Brasov, nr.97/2026 Sistemul de Gospodărire a Apelor Brasov, nr.701/2026 Salco Serv SA , avizul nr.DT-398/2026 al Statul Major al Apararii, precum și Raportul de Informare și Consultare a Populației nr. 50159/09.09.2026,

Având în vedere Avizul Tehnic nr.1/27.10.2026 al Arhitectului Sef emis în urma avizului favorabil al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Tinând cont de Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art. 129 alin (1), alin. (2) lit c) și alin (6), lit. c) , art 139 alin. (3) lit.e), art.196, alin. (1), lit. a) și art. 243, alin (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTARASTE

Art.1.- Se aprobă raportul informării și consultării publicului privind documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal- Zonă mixtă cu funcțiuni de locuire individuală, locuire colectivă și comerț în Șos.Combinatului f.n, conform anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.2.- Se aprobă documentaţia Plan Urbanistic Zonal- Zonă mixtă cu funcţiuni de locuire individuală, locuire colectivă şi comerţ în Şos.Combinatului f.n şi Regulamentul local de urbanism aferent, întocmite de SC URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO, proiect nr.33 UAS/2025 , beneficiar Arsu Tudora, aflată în proprietate privată , conform anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

Documentaţia de urbanism propune dezvoltarea terenului în suprafaţă de 25.957,00 mp , identificat în CF 108602 Făgăraş, pe bază de structură parcelară în 34 parcele destinate construirii de locuinţe individuale, o parcelă locuinţe colective şi comerţ, 5 parcele aferente circulaţiilor.

Art.3.- Utilităţile - energie electrică şi gaze naturale vor fi asigurate de către beneficiar.

Art.4.- Perioada de valabilitate a documentaţiei Plan Urbanistic Zonal este de 5 ani.

Art.5.- Detaliile Planului Urbanistic Zonal vor fi integrate în Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr.8/2016 şi prelungit prin HCL nr.3/2026.

Art.6.-Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit dispozitiilor Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare

Art.7.- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Făgăraş, prin arhitectul şef şi compartimentele de specialitate.

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

Vizat pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI
LAVINIA MARIAN

Prezenta hotarare se comunica:
- 1 ex. Dosarul de sedinta
- 1 ex. Prefectura
- 1 ex. Compartiment urbanism
- 1 ex. Beneficiar
- 1 ex. Colectie
- 1 ex. Primar
- 1 ex Serviciu Taxe şi Impozite Locale

Hotararea s-a adoptat cu ..... voturi pentru

Cod: F-17

Nr. înregistrare: 54518/1 data: 27.10.2026

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE **LA COMISIA: .....**	**SECRETARUL MUNICIPIULUI FAGARAS** **.....**

REFERAT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL
privind aprobare ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI COMERȚ

A. EXPUNEREA DE MOTIVE

- imobilul teren in suprafață de 25.957,00 mp este situat în Șos.Combinatului UTR M1-U8 și este proprietate privată

- având în vedere cererea pe piața imobiliară a locuințelor individuale , beneficiarul dorește adaptarea zonei de locuințe colective aprobate în zonă mixtă cu funcțiuni de locuire individuală , locuire colectivă și comerț

- zona prezintă potențial de dezvoltare atât din punct de vedere al locuirii cat și a funcțiunilor complementare

- întocmirea documentației de urbanism și avizarea favorabilă a acesteia de către furnizorii de utilități și instituțiile abilitate

- solicitarea nr.54518/15.10.2026 de aprobare PUZ a beneficiarului Arsu Tudora

B. RAPORT DE SPECIALITATE

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **UTR 1-M1-U8-L1a zonă de locuire individuală**
- regim de înălțime max: S+P/S+P+M/ S+P+1E
- funcțiuni predominante: zonă de locuire individuală
- H max = 8 m la cornișă
- POT max = 40%
- CUT max = 0,90
- retragerea minimă față de aliniament Aleea Transilvaniei= 6 m
- retragerea minimă față de aliniamentul străzilor propuse = 3 m
- retrageri minime față de limitele laterale = 3 m
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5 m
- circulații și accese: accese la noile artere de circulație

- echipare tehnico-edilitară: imobilele construcţii vor fi racordate la retelele edilitare din zonă prin extinderea acestora

- **UTR 2-M1-U8-L1a zonă mixtă de locuire colectivă, comerţ**
- regim de înălţime max:- comerţ S+P/ S+P+E, Hmax=10 m
  - locuire colectivă S+P+2E+M, Hmax=12 m
  - locuire colectivă şi comerţ S+P+4e, Hmax=17 m
- funcţiuni predominante: locuire colectivă, comerţ
- H max = 17 m la cornişă
- POT max = 40%
- CUT max = 1,00
- retragerea minimă faţă de aliniament Aleea Transilvaniei= 6 m
- retragerea minimă faţă de aliniamentul străzilor propuse = 3 m
- retrageri minime faţă de limitele laterale = 3 m
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = 5 m
- circulaţii şi accese: accese la noile artere de circulaţie
- echipare tehnico-edilitară: imobilele construcţii vor fi racordate la retelele edilitare din zonă prin extinderea acestora
- **UTR 3-M1-U8-Cc zonă circulaţii rutiere, pietonale şi parcaje**
- funcţiuni predominante: circulaţii carosabile şi pietonale, parcaje la sol

-analizând documentaţia de urbanism PUZ- zonă mixtă cu funcţiuni de locuire individuală, locuire colectivă şi comerţ în Făgăraş, Şos.Combinatului, pr.nr.33 UAS 2025 întocmit de Urbanific Architecture Studio , precum şi avizele şi acordurile favorabile de la detinătorii de reţele şi organismele centrale şi teritoriale interesate, constatând că aceasta respectă conţinutul cadru şi procedura de avizare din « Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al PUZ », indicativ GM 010/2000 aprobat de MLPAT cu Ordinul 37/N/16.06.2000 precum şi faptul că s-a respectat procedura de implicare a publicului în documentaţiile de urbanism , conform raportului, **propun aprobare PUZ**

A P R O B A T,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

ÎNTOCMIT
arh şef
BOER LILIANA

Cod: F-1

Nr.54518/2 din 27.10.2026

REFERAT DE APROBARE a proiectului de hotărâre
privind aprobare Plan Urbanistic Zonal –- zonă mixtă cu funcţiuni de locuire individuală, locuire colectivă şi comerţ în Făgăraş , Şos.Combinatului

-analizând documentaţia de urbanism PUZ- zonă mixtă cu funcţiuni de locuire individuală, locuire colectivă şi comerţ în Făgăraş, Şos.Combinatului, pr.nr.33 UAS 2025 întocmit de Urbanific Architecture Studio , precum şi avizele şi acordurile favorabile de la deţinătorii de reţele şi organismele centrale şi teritoriale interesate, constatând că aceasta respectă conţinutul cadru şi procedura de avizare din « Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al PUZ », indicativ GM 010/2000 aprobat de MLPAT cu Ordinul 37/N/16.06.2000 precum şi faptul că s-a respectat procedura de implicare a publicului în documentaţiile de urbanism , conform raportului,

vazând referatul de specialitate nr. 54518/1/ 27.10.2026 al arhitectului sef prin care se propune aprobarea documentaţiei de urbanism PUZ- zonă mixtă cu funcţiuni de locuire individuală, locuire colectivă şi comerţ în Făgăraş , Şos.Combinatului

propun aprobarea prezentului proiect

PRIMAR,

SUCACIU GHEORGHE

nr.54518/ 27.10.2026 F7 - Aviz Plan urbanistic zonal
ARHITECT SEF

Ca urmare a cererii adresate de ARSU TUDORA, cu domiciliul în judeţul Brasov, comuna Mandra, cod poştal , sat Râuşor nr. 179, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., telefon/fax 0731 837287 , e-mail - , înregistrată la nr. 54518 din 15.10.2026,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor, se emite următorul:

A V I Z T E H N I C
Nr. 1 din 27.10.2026

pentru Planul urbanistic zonal - **ZONĂ MIXTĂ CU FUNCŢIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ŞI COMERŢ**, rezultat ca urmare a schimbării partiale a funcţiunii din locuinte colective în locuinte individuale, generat de imobilul teren în suprafaţă de 25.957,00 mp înscris în CF 108602 Făgăraş, situat în Făgăraş, Şos.Combinatului

Iniţiator: ARSU TUDORA
Proiectant: SC URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO
Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. GEORGE GABRIEL MARIN

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: Terenul este amplasat în intravilanul localităţii Şoseaua Combinatului şi este delimitat la nord de CF 101254 Făgăraş –domeniul public al municipiului- stradă, la sud de CF 108348 Făgăraş domeniul public al municipiului- stradă, CF 104746- domeniul public al statului şi la vest de HPR 1215 râul Racoviţa iar la est de CF 105942 Făgăraş domeniu public al municipiului -trotuar
Teritoriul ce urmează a fi reglementat prin PUZ are suprafata de S=25.597 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
– UTR M1-U8, reglementată prin PUD , proiect nr.84/2005, ansamblu de locuinţe Mioriţa aprobat cu HCL nr.154/2006
Utilizari admise: locuinţe; servicii şi comerţ cu participare redusă desfăşurate în spaţii închise;
Utilizări interzise: obiective vulnerabile, care atrag un număr important de vizitatori zilnic (şcoli, spitale, biserici), sau un număr ridicat de angajaţi permanenţi.
- Noile construcţii se vor înscrie în specificul zonei şi vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei şi al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.

- Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcţii provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice în zone vizibile din spaţiul public.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradiţiile locale şi cu clădirile vecine.
- Accesul în incinta ansamblului de locuinţe se face direct din Şoseaua Combinatului.
- Regimul de înălţime- P+E pentru locuinţe individuale şi P+2E+M pentru locuinţe colective.
- Regimul de aliniere este stabilit prin plansa nr. A5 din documentaţia de urbanism nr. 84/2005-PUZ-
- Reţelele tehnico – edilitare se vor amplasa în zona adiacentă aleilor carosabile proiectate, prin corelarea cu normativele specifice în vigoare fiecărui tip de utilitate publică.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se recomandă împrejmuiri transparente de 1,80 metri înălţime din care 0,30 metri soclu opac.
- Se va prevedea un procent de minim 30% pentru spaţiile verzi
- POT max. = 27,9 % ; CUT max. = 0,5;
- Se va respecta Codul Civil

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **UTR 1-M1-U8-L1a zonă de locuire individuală**
- regim de înălţime max: S+P/S+P+M/ S+P+1E
- funcţiuni predominante: zonă de locuire individuală
- H max = 8 m la cornişă
- POT max = 40%
- CUT max = 0,90
- retragerea minimă faţă de aliniament Aleea Transilvaniei= 6 m
- retragerea minimă faţă de aliniamentul străzilor propuse = 3 m
- retrageri minime faţă de limitele laterale = 3 m
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = 5 m
- circulaţii şi accese: accese la noile artere de circulaţie
- echipare tehnico-edilitară: construcţiile vor fi racordate la retelele edilitare din zonă prin extinderea acestora

- **UTR 2-M1-U8-L1a zonă mixtă de locuire colectivă, comerţ**
- regim de înălţime max:- comerţ S+P/ S+P+E, Hmax la cornişă/atic =10 m
  - locuire colectivă S+P+2E+M, Hmax la cornişă=12 m
  - locuire colectivă şi comerţ S+P+4E, Hmax atic/ coamă=17 m
- funcţiuni predominante: locuire colectivă, comerţ
- H max = 17 m la cornişă
- POT max = 40%
- CUT max = 1,00
- retragerea minimă faţă de aliniament Aleea Transilvaniei= 6 m
- retragerea minimă faţă de aliniamentul străzilor propuse = 3 m
- retrageri minime faţă de limitele laterale = 3 m
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = 5 m
- circulaţii şi accese: accese la noile artere de circulaţie
- echipare tehnico-edilitară: imobilele construcţii vor fi racordate la retelele edilitare din zonă prin extinderea acestora

- **UTR 3-M1-U8-Cc zonă circulaţii rutiere, pietonale şi parcaje**
- funcţiuni predominante: circulaţii carosabile şi pietonale, parcaje la sol

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 26.10.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fără condiţii.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor şi pentru respectarea în integralitate a legislației în vigoare , cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.146 alin. (5) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 173 din 22.10.2025, emis de Municipiul Făgăraş.

Arhitect-şef
BOER LILIANA

ANEXA 1

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ
Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

APROBAT
PRIMAR,

Nr. 50159 din 09.09.2026

RAPORT DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A POPULATIEI

privind documentaţia de urbanism

INTOCMIRE PUZ ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA, LOCUIRE COLECTIVA SI COMERT

Prezentul document s-a elaborat în baza Ordinului 2701/2010 a Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism" şi a Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Făgăraş.

Amplasament: teren situat în intravilanul municipiului Făgăraş, proprietate privată persoană fizică.

Responsabil din partea Municipiului Făgăraş

- ing. Stamate Laura Maria, consilier Compartiment Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Beneficiar: ARSU TUDORA

Proiectant: SC URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO SRL

Acte ale autorităţii publice eliberate de Municipiului Făgăraş:

- certificat de urbanism nr. 173 din 22.10.2025 eliberat de Municipiul Făgăraş
- aviz de oportunitate nr. 4 din 03.12.2025 emis de Municipiul Făgăraş

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism s-au parcurs următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare PUZ

- s-au făcut anunţuri de intenţie către proprietarii din zonă in data de 19.12.2025.
- s-a făcut anunţ in ziarul Buna Ziua Braşov din 9 februarie 2026.
- anunţul de intenţie s-a făcut în data de 19.12.2025 la sediul Municipiului Făgăraş , printr-o informare scrisă cu un minim de informaţii despre investiţia dorită. Intenţia a fost afişată la sediul UAT Municipiul Făgăraş
- 1 panou pe amplasamentul în cauză conform anexa nr.1 la Ordinului 2701/2010. Anunţul privind intenţia de elaborare PUZ a fost amplasat de către investitor pe panou rezistent la intemperii în loc vizibil, pe teritoriul zonei studiate. Publicul a fost invitat să consulte documentele privind propunerile PUZ şi la sediul Primăriei Făgăraş în perioada 19.12.2025 - 19.01.2026.

Nu s-au primit observaţii, propuneri, sugestii din partea publicului interesat nici la beneficiar nici la sediul Municipiului Făgăraş in perioada afişata, respectiv până la data de 19.01.2026 şi nici prin poştă în termen de 10 zile calendaristice de la data limită stabilită.

- s-a făcut anunţ in ziarul Buna Ziua Braşov din 9 februarie 2026.

2. Etapa elaborării PUZ

- anunţ din 15.02.2026 la sediul Municipiului Făgăraş pentru etapa elaborării propunerilor PUZ cu termen 15.03.2026 şi afişare pe site-ul instituţiei la anunţuri publice.

- s-a făcut anunţ in ziarul Buna Ziua Braşov ediţia 13 februarie 2025.

- identificarea şi notificarea proprietarilor de imobile din zona de vecinătate a fost făcută de investitor – în urma notificărilor nu au fost contestaţii, observaţii.

Documentaţia a fost pusă la dispoziţia publicului la Compartiment Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, din cadrul Primăriei Municipiului Făgăraş pe tot parcursul procedurii începând cu data de 15.02.2026 – 15.03.2026..

Nu au fost solicitări de consultare, contestaţii sau observaţii în termen de 15 zile calendaristice de la data expirării termenului de transmitere a sugestiilor.

3. Etapa aprobării PUZ

Informarea şi consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se va face potrivit prevederilor Legii 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică şi ale Legii 544/2001 privind liberul acces la informaţii de interes public - anunţ din 20.07.2026 la sediul Municipiului Făgăraş pentru etapa elaborării propunerilor PUZ cu termen 15.08.2026.

Având în vedere prezentul raport

Propunem:

- avizarea documentaţiei

Raportul va fi afişat la avizierul primăriei şi va fundamenta decizia Consiliului Local Făgăraş de adoptare/neadoptare a Planului Urbanistic Zonal - **INTOCMIRE PUZ ZONA MIXTA CUFUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA, LOCUIRE COLECTIVA SI COMERT**

Informarea şi consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se va face potrivit prevederilor Legii 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică şi ale Legii 544/2001 privind liberul acces la informaţii de interes public.

Întocmit în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

Responsabil din partea Municipiului Făgăraş

ing. STAMATE LAURA MARIA, consilier Compartiment Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Beneficiar,

ARSU TUDORA

vizat,

arh. şef LILIANA BOER

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

ÎN SCOPUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. *(certificat de urbanism)* NR. 173 din 22.10.2025
și
A.O. *(aviz de oportunitate)* NR. 4 din 03.12.2025

P.U.Z. MODIFICATOR PENTRU P.U.D. aprobat cu H.C.L. Făgăraș nr. 154 din 2006,
cu titlul conform CERTIFICAT DE URBANISM

„ÎNTOCMIRE P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI COMERȚ”

Județ Brașov, Municipiul Făgăraș, Șoseaua Combinatului, f.n., înscris cu nr. cad. 108602, în suprafață teren de 25 957,00 mp

C.U.I. : 41855154, J29 /3184 /2019
str. Ana Ipătescu, nr.52, Ploiești, Jud. Prahova
www.urbanificarchitecture.com Tel. 0728394049; E-mail:maringeorgegabriel@yahoo.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea proiectului: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI COMERȚ**
- Amplasament: **Județ Brașov, Municipiul Făgăraș, Șoseaua Combinatului, f.n., înscris cu nr. cad. 108602, în suprafață teren de 25 957,00 mp**
- Beneficiar: **ARSU GHIȚĂ-COSTICĂ și ARSU TUDORA**
- Proiectant general specialitate urbanism: **S.C. URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**
- Nr. proiect: **NR. 33 UAS / 2025**
- Faza: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Data elaborării: **SEPTEMBRIE 2026**

I.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la posibilitățile și modul de utilizare a terenului și de amplasare a construcției pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

1. Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza reglementării urbanistice a teritoriului studiat.
2. Acesta explică și detaliază, sub forma unor prescripții obligatorii și, după caz, a unor recomandări, modul de aplicare a Planului Urbanistic Zonal.
3. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.
4. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiata/reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicat în 2002.
5. Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administrației publice locale și cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează si execută în condițiile prevăzute de lege.
6. Prezentul regulament detaliază reglementările și condițiile planimetrice necesare autorizării viitoarelor investiții. Autorizarea directă este posibilă în măsura în care investiția se încadrează integral în utilizările, indicatorii, retragerile, accesele și celelalte reglementări aprobate prin prezentul P.U.Z..
7. Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **P.U.Z. modificator** în conformitate cu **Documentația existentă de urbanism nr. 84/2005, faza actualizare P.U.D., aprobată cu H.C.L.**

Făgăraș nr. 154 din 2006 și a Documentației de urbanism nr.15660 / 2009, faza actualizare P.U.G. Făgăraș, aprobată cu H.C.L. Făgăraș nr.8 din 2016, pentru **„ÎNTOCMIRE P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI COMERȚ”**, care servește la reglementarea terenului identificat cu număr cadastral 108602.

I.3. DOMENIUL APLICĂRII

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

1. Regulamentul local de urbanism se aplica în împărțirea zonei studiate in zone funcționale, proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri.
2. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în cadrul zonei studiate.
3. Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în P.U.Z. a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice. UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă rezidențială, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale si/sau limitele cadastrale existente sau propuse prin documentația P.U.Z., sau naturale.
4. În cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat următoarele unități teritoriale de referință, **UTR 1 – M1-U8-L1a – Zonă de locuire individuală / UTR 2 – M1-U8-L1ac – Zonă mixtă de locuire colectivă, comerț / UTR 3 – M1-U8-Cc – Zonă de circulații rutiere, pietonale și parcaje**, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism. În conformitate cu documentația de urbanism nr. 15660/2009, faza Actualizare P.U.G. Făgăraș, aprobată prin H.C.L. Făgăraș nr. 8/2016, terenul identificat cu nr. cadastral 108602, situat pe Șoseaua Combinatului, este încadrat în UTR M1-U8, subzonă mixtă în cadrul căreia sunt admise locuințe, precum și servicii și activități comerciale cu participare redusă, desfășurate în spații închise, cu respectarea condițiilor specifice privind vulnerabilitatea funcțiunilor, expunerea populației și riscul tehnologic.
5. În cadrul UTR 2 – M1-U8-L1ac se delimitează subzona Gc – gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară, în suprafață totală de 82,84 m², inclusă în suprafața UTR 2. Aceasta cuprinde amplasamentul platformei comune pentru colectarea separată a deșeurilor municipale și amplasamentele posturilor de transformare existent și propus, identificate distinct în partea desenată. Delimitarea subzonei și organizarea dotărilor se corelează între planșele U04, U05 și U08 și bilanțul teritorial. Sunt admise construcțiile, instalațiile, amenajările și accesele necesare funcționării acestor dotări, cu respectarea condițiilor sanitare, a zonelor de protecție și de siguranță și a proiectelor de specialitate. Se interzice ocuparea amplasamentelor rezervate cu locuințe, spații comerciale sau parcaje.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1. În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale/culturale autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, serviciului public deconcentrat competent, conform prevederilor legale.
2. Zone de protecție pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecție: retrageri conform avizelor obținute. Zonele de protecție sau de siguranță se vor respecta numai acolo unde sunt instituite prin avizele administratorilor de rețele, prin avizele autorităților competente sau prin reglementările tehnice aplicabile. Autorizarea construcțiilor în cadrul UTR-urilor propuse se va realiza cu condiția asigurării accesului carosabil și pietonal și a racordării la rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării construcțiilor, conform avizelor de specialitate și normelor tehnice aplicabile. Această condiție nu instituie o zonă distinctă de interdicție temporară de construire pe întreaga suprafață a terenului reglementat, ci reprezintă o condiție tehnică obligatorie pentru autorizare.
3. **Se respectă zona de protecție de 5,00 m a pârâului Racovița, conform avizului SGA nr. 97/21.05.2026 și documentației care a stat la baza emiterii acestuia. Delimitarea se raportează la limita albiei minore, conform suportului topografic și documentației vizate SGA. Intervențiile în vecinătatea cursului de apă vor respecta condițiile avizului. Spațiul verde public reglementat prin P.U.D. aprobat cu H.C.L. Făgăraș nr. 154/2006 se menține.**
4. Pentru locuințele individuale din UTR 1, colectarea separată a deșeurilor se va realiza prin recipiente amplasate în interiorul fiecărei parcele. Pentru funcțiunile din UTR 2 se prevede o platformă comună, individualizată în interiorul subzonei Gc – gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară, cu suprafața totală de 82,84 m². Platforma va fi amplasată la minimum 10,00 m de ferestrele locuințelor existente și propuse, conform OMS nr. 119/2014, art. 4 lit. a). Aceasta va fi împrejmuită, impermeabilizată, prevăzută cu pantă de scurgere, sistem de spălare și sifon racordat la canalizare. Capacitatea de colectare se va dimensiona în funcție de utilizările deservite și frecvența evacuării. Amplasarea platformei nu va afecta accesul, exploatarea sau zonele de protecție și de siguranță ale posturilor de transformare.
5. Sunt strict interzise depozitările întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele vor fi sancționate potrivit legislației în vigoare.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

1. Măsurile de protecție pentru diminuarea și eliminarea surselor de poluare se vor lua pentru zona de studiu aferentă P.U.Z.. Construcțiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică, respectiv rețele tehnico-edilitare, străzi, circulații pietonale propuse.
2. Clădirile, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejmuirile, etc. se vor realiza pe baza PUZ aprobat, în baza certificatelor de urbanism și autorizației de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.
3. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:
   - dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
   - încadrarea funcțiunii solicitate în utilizările admise sau admise cu condiționări pentru U.T.R.-ul în care este amplasată investiția;
   - existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Legea nr. 50/1991 și de Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;
   - respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul si CUT- ul, prevăzute în prezenta documentație P.U.Z.;
   - respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
   - asigurarea branșarii clădirilor la rețelele edilitare;
   - asigurarea parcajelor necesare conform prezentului regulament, Regulamentului General de Urbanism și reglementărilor tehnice în vigoare;
   - asigurarea platformelor de întoarcere.
4. Cota de amplasare a construcțiilor și soluțiile de fundare se vor stabili prin documentațiile tehnice de autorizare și proiectele de specialitate, în baza studiului geotehnic.
5. **Reglementările privind securitatea la incendiu** sunt obligatorii, cu respectarea prevederilor Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118/1-2025 și a reglementărilor tehnice ulterioare în vigoare.
6. **Expunerea la riscuri naturale**
   Autorizarea construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale este interzisă.
7. **Expunerea la riscuri tehnologice**
   Este interzisă autorizarea construcțiilor și activităților care generează riscuri tehnologice incompatibile cu funcțiunile admise sau care contravin condițiilor specifice UTR M1-U8, analizei tehnice aferente fostei platforme Nitramonia și avizelor autorităților competente.
8. **Zone de protecție și de siguranță**
   În vecinătatea obiectivelor ce impun zone de protecție/siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților sau administratorilor de rețele, conform prevederilor legale.

9. **Zone de protecție sanitară**
   Se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației – OMS nr. 119/2014.
10. **Compatibilitatea funcțiunilor**
    Utilizările admise, condiționate și interzise sunt reglementate în cadrul UTR-urilor prezentului regulament.
11. **Apărarea interesului public și facilități oferite proprietarilor**
    Suprafețele delimitate prin partea desenată pentru circulații, echipare tehnico-edilitară și alte obiective de utilitate publică sunt supuse interdicției de construire, cu excepția construcțiilor și amenajărilor compatibile cu destinația acestora. Obligația de asigurare a spațiilor verzi private în interiorul parcelelor nu instituie o subzonă funcțională distinctă și se verifică la etapa autorizării.
12. **Drumuri publice și regim juridic**
    Suprafețele aferente circulațiilor propuse, fundăturilor, drumului de legătură, acceselor și echipării edilitare aferente, evidențiate în partea desenată a documentației, vor putea fi configurate cadastral și juridic prin operațiuni ulterioare de dezmembrare, alipire, înscriere cu destinație corespunzătoare și, după caz, cedare sau transmitere către domeniul public, în condițiile legii.
    Prezenta documentație P.U.Z. nu produce transferul dreptului de proprietate asupra acestor suprafețe, ci stabilește regimul urbanistic necesar realizării circulațiilor și utilităților care deservesc dezvoltarea propusă. Eventuala trecere a unor terenuri în domeniul public se va realiza numai ulterior, prin acte juridice și administrative distincte.
13. **Prospecte minime pentru drumuri**
    Respectarea prospectelor minime admisibile pentru drumurile publice se face conform planșei Circulații.

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1. Retragerile față de limitele de proprietate se stabilesc conform prezentului regulament, cu respectarea prevederilor Codului Civil. Amplasarea construcțiilor în interiorul aceleiași parcele se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu. Amplasarea exactă a construcțiilor în interiorul parcelelor se va stabili în etapa de autorizare a lucrărilor de construire (D.T.A.C.), cu respectarea distanțelor minime de siguranță între construcții prevăzute de normativul de securitate la incendiu în vigoare.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1. Se va asigura accesul carosabil pe terenul studiat, pentru beneficiari, precum și pentru colectarea deșeurilor și a mijloacelor de stingere a incendiilor.

2. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din parcaje, curți trebuie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul acceselor carosabile, trotuarul va fi racordat la cota accesului, cu păstrarea continuității și priorității traseului pietonal.
3. Stratul de uzură al căilor pietonale va fi realizat astfel încât să împiedice alunecarea, inclusiv în condiții de umiditate. Panta longitudinală va fi de maximum 5%, iar panta transversală de maximum 2%. Rosturile dintre dalele pavajului și golurile grătarelor vor avea lățimea de maximum 1,5 cm.

ACCESE CAROSABILE

4. Terenul va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică.
5. Se va asigura obligatoriu accesul carosabil pentru:
   - colectarea deșeurilor;
   - mijloacele de intervenție pentru stingerea incendiilor.
6. În toate cazurile se va asigura accesul persoanelor cu mobilitate redusă către spațiile publice.
7. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,50 m și o înălțime de 4,00 m. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
8. Sunt admise accese carosabile de tip fundătură, cu respectarea următoarelor condiții:
   - Zone de întoarcere pentru fiecare stradă tip fundătură propusă în reglementarea de urbanism pentru deservirea funcțiunilor propuse, conform reglementărilor legale în vigoare, asigurând accesul facil pentru vehicule și respectarea normelor de siguranță rutieră și stingere a incendiilor cu profile stradale transversale de 7,00 m lățime carosabilă și 1,00 m lățime pentru circulația pietonală, pe ambele părți ale profilului stradal profil denumit D-D";
   - Profil transversal de 7,00 m lățime carosabilă și 1,50 m lățime pentru circulația pietonală pe partea zonei destinate locuirii colective/comerț, și lățimea de 1,00 pentru circulația pietonală destinată zonei de locuire individuală, profil denumit E-E";
   - Păstrare și implementare profil transversal existent cf. P.U.D. aprobat (Aleea Transilvaniei) de 7,00 m lățime carosabilă și 2,00 m lățime pentru circulația pietonală pe partea ce deservește terenul propus spre modificare prin P.U.Z. cu nr. Cad. 108602, iar pe cealaltă parte a străzii 1,50 m spațiu verde și 1,00 m pietonal.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

9. Organizarea staționării autovehiculelor în interiorul parcelelor se va stabili în etapa de elaborare a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor (D.T.A.C.), cu respectarea normativelor tehnice aplicabile, inclusiv a prevederilor privind distanțele minime față de construcții, după caz.

10. Prin prezentul regulament se stabilește obligativitatea asigurării unui număr minim de locuri de parcare pentru clădirile nou-propuse, după cum urmează:
    - minimum **2 locuri** de parcare pentru fiecare parcelă ce va avea destinația de locuire individuală;
    - minimum **1 loc** de parcare pentru fiecare unitate locativă de locuire colectivă cu suprafața de până la **100 mp**;
    - minimum **2 locuri** de parcare pentru fiecare unitate locativă de locuire colectivă cu suprafața mai mare de **100 mp**;
    - minimum **1 loc** de parcare pentru fiecare **50 mp** de suprafață construită desfășurată destinată funcțiunilor financiar-bancare, birouri/servicii;
    - minimum **1 loc** de parcare pentru fiecare **25 mp** de suprafață construită desfășurată destinată funcțiunilor de comerț și alimentație publică.
11. Pentru funcțiunile autorizate **în UTR 2,** necesarul calculat se va suplimenta, după caz, **cu 20% pentru vizitatori și angajați**. Fracțiunile rezultate se vor rotunji la numărul întreg imediat superior.
12. Terenul va beneficia de acces carosabil și pietonal din Șoseaua Combinatului (nr. cad. 108807), iar accesul secundar prin strada de categoria III, Aleea Transilvaniei (nr. cad. 101254), conform Geoportal ANCPI și ridicării topografice anexate.

Accesurile către teren și din interiorul parcelei reglementate prin P.U.Z. se vor realiza cu respectarea prevederilor normativelor de securitate la incendiu și a reglementărilor tehnice în vigoare privind căile de acces, intervenție și salvare, precum și a prevederilor Regulamentului General de Urbanism referitoare la accesele carosabile.

MENȚIUNE PRIVIND ACCESUL AUTOSPECIALELOR

Străzile propuse prin prezentul P.U.Z. sunt străzi de deservire locală pentru zona de locuire individuală, dimensionate cu carosabil de 7,00 m și trotuare laterale. La capătul străzilor tip fundătură sunt prevăzute platforme de întoarcere, dimensionate conform normativelor tehnice privind circulația și intervenția autospecialelor de pompieri. Circulațiile carosabile propuse prin prezentul P.U.Z. sunt dimensionate pentru accesul autovehiculelor de serviciu și intervenție, conform normelor aplicabile pentru trafic greu.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării, în conformitate cu soluțiile și condițiile stabilite prin avizele operatorilor de rețele. Soluțiile individuale de echipare sunt admise numai în situațiile permise expres prin avizele și reglementările aplicabile.
2. Realizarea de soluții de echipare tehnico-edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR

1. Parcelele se consideră construibile dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

a. parcela destinată locuirii individuale izolate sau cuplate va avea o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minimum 12,00 m;
b. parcela este accesibilă dintr-o circulație carosabilă publică sau privată reglementată prin prezentul P.U.Z., direct sau prin drept legal de trecere/servitute înscrisă conform legii.

2. Retragerile față de limitele parcelei se vor realiza conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice și conform prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți pentru fiecare U.T.R., respectiv P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, retrageri minime obligatorii, accese, parcaje și spații verzi. În cazul construirii pe parcele pe care există construcții menținute, indicatorii P.O.T. și C.U.T. se vor calcula prin luarea în considerare a tuturor construcțiilor existente și propuse pe parcela care face obiectul autorizării.
3. Operațiuni cadastrale admise

În cadrul terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. sunt admise operațiuni cadastrale de dezmembrare, comasare, alipire sau reconfigurare a parcelelor, cu respectarea reglementărilor stabilite pentru fiecare U.T.R., a tramei stradale propuse, a acceselor carosabile și pietonale, a servituților, a rețelelor tehnico-edilitare și a suprafețelor cu destinație funcțională stabilite prin documentația de urbanism.

Operațiunile de dezmembrare, comasare, alipire sau reconfigurare cadastrală nu constituie modificări ale prezentului P.U.Z., în măsura în care nu modifică limitele U.T.R.-urilor, funcțiunile admise, indicatorii urbanistici, regimul de înălțime, retragerile minime obligatorii, circulațiile propuse și condițiile de echipare tehnico-edilitară. Pentru parcelele rezultate prin dezmembrare, indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se vor calcula raportat la suprafața fiecărei parcele rezultate, cu respectarea valorilor maxime admise pentru U.T.R.-ul în care parcela este încadrată. Pentru parcelele rezultate prin comasare sau alipire, indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se vor calcula raportat la suprafața parcelei rezultate, cu respectarea valorilor maxime admise pentru U.T.R.-ul sau U.T.R.-urile incidente.

În situația în care o parcelă rezultată include suprafețe situate în U.T.R.-uri diferite, reglementările urbanistice se aplică distinct pentru fiecare porțiune de teren încadrată în U.T.R.-ul corespunzător. Nu este admis transferul indicatorilor urbanistici, al regimului de înălțime sau al funcțiunilor admise dintr-un U.T.R. în altul prin operațiuni cadastrale.

Toate parcelele rezultate trebuie să asigure acces carosabil și pietonal, direct sau prin drept legal de trecere, conform prezentului regulament și normelor tehnice aplicabile. Parcelele destinate locuirii individuale vor respecta suprafața minimă construibilă stabilită prin prezentul regulament, respectiv minimum 500 mp, cu excepția terenurilor destinate circulațiilor, echipării edilitare sau altor funcțiuni tehnice reglementate distinct.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SPAȚIILOR VERZI ȘI PLANTATE

1. Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea obligațiilor privind amenajarea spațiilor verzi și plantate stabilite prin prezentul regulament, prin Regulamentul General de Urbanism, prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Făgăraș și prin avizele de specialitate aplicabile.
2. Pentru parcelele încadrate în **UTR 1 – M1-U8-L1a – Zonă de locuire individuală** se va asigura minimum **30% spațiu verde și plantat**, raportat la suprafața fiecărei parcele.
3. Pentru parcelele încadrate în **UTR 2 – M1-U8-L1ac – Zonă mixtă de locuire colectivă și comerț, cu servicii compatibile**, se va asigura minimum **30% spațiu verde și plantat**, raportat la suprafața parcelei care face obiectul autorizării, indiferent dacă investiția autorizată are funcțiune comercială, de locuire colectivă sau mixtă.
4. Suprafața și modul de organizare a spațiilor verzi din UTR 2 se vor demonstra în etapa D.T.A.C., prin bilanțul teritorial al parcelei care face obiectul autorizării, corelat cu amprenta construcției, circulațiile, parcajele și amenajările tehnice.
5. Prezentul PUZ nu instituie o nouă subzonă funcțională de spațiu verde public în interiorul terenului cu nr. cad. 108602. Spațiul verde public aferent ansamblului reglementat anterior, în suprafață de aproximativ 0,80 ha, reglementat și implementat prin PUD aprobat prin HCL Făgăraș nr. 154/2006, se menține integral.
6. Menținerea spațiului verde public existent nu exonerează investițiile viitoare de obligația asigurării, în interiorul parcelelor, a spațiilor verzi și plantate prevăzute la punctele 2 și 3.

III. PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI

III.1. PREVEDERI ALE P.U.G. și P.U.D. anterior

1. Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare.
2. În conformitate cu prevederile **Plan Urbanistic General Făgăraș**, documentația de urbanism nr.15660 / 2009, faza actualizare P.U.G. Făgăraș, aprobată cu H.C.L. Făgăraș nr.8 din 2016, amplasamentul pentru care se întocmește documentația P.U.Z. se află în zona „M1-U8 (conform P.U.G. Făgăraș): Art. 15 – P.O.T. maxim (M1–U8) - 40.00%; Art. 16 – C.U.T. maxim (M1–U8) - 0,90 ADC/mp teren.
3. În conformitate cu prevederile din documentația existentă de urbanism nr. 84/2005**, faza actualizare P.U.D.,** aprobată cu H.C.L. Făgăraș nr. 154 din 2006 „ansamblul de locuințe Miorița Făgăraș” (suprafața teren P.U.D. aprobat anterior cca. 8,8Ha - 87 764,05mp), regim de aliniere stabilite/aprobate prin planșa nr. A5 și cu următoarele reglementări: **UTR L,** Regim de înălțime P și P+1E , P+2E+M; P.O.T. maxim - 27.90%; C.U.T. maxim - 0,50 ADC/mp teren; S. spații verzi minim 30.00%; se va respecta Codul Civil. **Regimul de înălțime - UTR L** regim de înălțime P și P+1E - Locuire individuală; regim de înălțime P+2E+M - Locuire colectivă.

III.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM ȘI CONDIȚII DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia cadrul funcțional, condițiile de compatibilitate și restricțiile stabilite prin P.U.G. Municipiul Făgăraș pentru UTR M1-U8, precum și prevederile documentației P.U.D. aprobate prin H.C.L. Făgăraș nr. 154/2006 care își păstrează relevanța în raport cu organizarea urbanistică existentă.

Pentru terenul cu nr. cadastral 108602, prezentul P.U.Z. și regulamentul aferent instituie reglementări urbanistice specifice privind funcțiunile, regimul de construire, indicatorii urbanistici, înălțimea maximă, circulațiile și spațiile verzi. Reglementările care diferă de regimul de bază stabilit prin P.U.G. au caracter modificator și se aplică exclusiv în interiorul limitei prezentului P.U.Z., după aprobarea documentației în condițiile legii.

Modificarea ulterioară a prezentului regulament se poate realiza numai printr-o documentație de urbanism aprobată potrivit procedurii legale aplicabile.

III.3. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

1. Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL se propune:
   a. Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
   b. Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
   c. Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.
2. Din punct de vedere urbanistic, terenul reglementat este structurat în 3 unități teritoriale de referință (U.T.R.), diferențiate prin funcțiunea dominantă, regimul de utilizare și condițiile specifice de construire:

- **UTR 1 – M1-U8-L1a – Zonă de locuire individuală**

Subzonă destinată locuirii individuale, cu posibilitatea realizării de locuințe unifamiliale izolate sau cuplate. Sunt permise construcții cu regim de înălțime S+P – S+P+M – S+P+1E (subsol și parter sau subsol, parter și mansardă sau subsol, parter și etaj), cu anexe gospodărești aferente locuințelor (garaje, magazii, adăposturi pentru unelte, spații tehnice, etc.), precum și amenajări pentru spații verzi, locuri de parcare și circulații aferente. Se interzic funcțiunile incompatibile cu caracterul rezidențial al zonei, respectiv activitățile industriale, cele generatoare de trafic greu sau poluare fonică, chimică ori vizuală.

- **UTR 2 – M1-U8-L1ac – Zonă mixtă de locuire colectivă, comerț**

Subzonă în cadrul căreia sunt admise alternativ construcții comerciale, construcții de locuire colectivă sau clădiri cu funcțiune mixtă de locuire colectivă și comerț. Serviciile profesionale și activitățile terțiare cu impact redus sunt admise exclusiv ca funcțiuni complementare construcțiilor comerciale sau clădirilor cu funcțiune mixtă, în condițiile prezentului regulament.

- *Pentru comerț exclusiv se admit construcții cu regim de înălțime S+P sau S+P+1E.*
- *Pentru locuire colectivă exclusivă se admit construcții de tip bloc de locuințe cu regim de înălțime S+P+2E+M.*
- *Pentru clădirea cu funcțiune mixtă de locuire colectivă și comerț se admite un regim maxim S+P+4E, ca reglementare urbanistică specifică, cu caracter modificator, instituită prin prezentul P.U.Z. Regimul se*

aplică exclusiv clădirii mixte din UTR 2. Se interzic activitățile industriale, depozitările de mare capacitate și funcțiunile generatoare de poluare sau trafic greu.

- *În cadrul UTR 2 – M1-U8-L1ac se delimitează subzona Gc – gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară, în suprafață totală de 82,84 m², inclusă în suprafața UTR 2. Aceasta cuprinde o platformă comună de colectare, amplasată în interiorul subzonei Gc – gospodărie comunală (33,00 mp) și echipare tehnico-edilitară (15,84 mp), iar împreună cu postul trafo existent (34,00 mp) rezultă o suprafața totală de 82,84 m² pentru zona destinată gospodăriei, identificate distinct în partea desenată. Delimitarea subzonei și organizarea dotărilor se corelează între planșele U04 și bilanțul teritorial. Sunt admise construcțiile, instalațiile, amenajările, parcările, spațiile verzi și accesele necesare funcționării acestor dotări, cu respectarea condițiilor sanitare, a zonelor de protecție și de siguranță și a proiectelor de specialitate. Se interzice ocuparea amplasamentelor rezervate cu locuințe, spații comerciale.*

- **UTR 3 – M1-U8-Cc – Zonă de circulații rutiere, pietonale și parcaje**

Subzonă tehnică destinată circulațiilor carosabile și pietonale, parcajelor, spațiilor verzi de aliniament, amenajărilor peisagistice și echipării tehnico-edilitare.

Propunerea unităților teritoriale de referință (U.T.R.) și stabilirea indicatorilor și indicilor urbanistici se va organiza conform următoarei structuri:

- **UTR 1 – M1-U8-L1a – Zonă de locuire individuală**
- **UTR 2 – M1-U8-L1ac – Zonă mixtă de locuire colectivă, comerț**
- **UTR 3 – M1-U8-Cc – Zonă de circulații rutiere, pietonale și parcaje**

Terenul cu nr. cadastral 108602 este înscris în categoria de folosință „curți-construcții”. Operațiunile cadastrale ulterioare de dezmembrare, comasare, alipire sau reconfigurare a parcelelor se vor realiza cu respectarea reglementărilor prezentului P.U.Z. și a legislației privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Reglementările urbanistice stabilite prin prezentul P.U.Z. asigură posibilitatea autorizării directe a construcțiilor pentru fiecare parcelă, fără necesitatea elaborării unor documentații urbanistice suplimentare (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea parametrilor urbanistici aprobați.

Pentru terenul studiat, nr. cad. 108602, reglementat anterior ca zonă de locuire colectivă și comerț, accesurile existente se păstrează și se vor conecta la trama stradală existentă, fără a afecta circulațiile realizate și funcționale până în prezent. Propunerea tramei stradale este prezentată în planșa „U04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE”. Situația din teren corespunde documentației anterioare și măsurătorilor topografice efectuate.

Mențiune: Valorile privind fondul construit propus reprezintă o propunere preliminară pentru mobilarea urbanistică a terenului reglementat. Configurația finală a construcțiilor poate fi ajustată în etapa de emitere autorizație de construire (A.C./D.T.A.C.), cu condiția respectării indicatorilor și indicilor urbanistici reglementați prin P.U.Z..

Aceeași regulă se aplică și configurării cadastrale a parcelelor, care poate fi adaptată prin dezmembrări, comasări sau alipiri, cu condiția respectării limitelor U.T.R.-urilor, a circulațiilor propuse și a tuturor indicatorilor urbanistici aprobați prin prezentul P.U.Z.

IV. PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂTI TERITORIALE DE REFERINTĂ

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

În conformitate cu prevederile Documentației de urbanism nr.15660 / 2009, faza actualizare P.U.G. Făgăraș, aprobată cu H.C.L. Făgăraș nr.8 din 2016 încadrat în UTR M1 - U8 și Documentația existentă de urbanism nr. 84/2005, faza P.U.D., aprobată cu H.C.L. Făgăraș nr. 154 din 2006 „ansamblul de locuințe Miorița Făgăraș" (suprafața teren P.U.D. aprobat anterior cca. 8,8Ha - 87 764,05mp), pentru care reglementarea terenului pe care se poate construi, va fi stabilită numai după realizarea documentației de urbanism tip P.U.Z. și reglementarea acesteia ce va fi modificată pentru terenul cu nr. cad. 108602.

IV.1. SECȚIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1: UTILIZĂRI ADMISE

UTR 1 – M1-U8-L1a – Zonă de locuire individuală:

a. - locuințe individuale permanente, izolate sau cuplate;
b. - anexe gospodărești complementare locuirii, garaje, spații tehnice, pergole, terase, amenajări exterioare și spații verzi;
c. - circulații carosabile și pietonale, parcaje aferente locuirii, împrejmuiri și racorduri tehnico-edilitare.

UTR 2 – M1-U8-L1ac – Zonă mixtă de locuire colectivă, comerț:

d. - locuințe colective;
e. - spații comerciale și servicii compatibile cu locuirea;
f. - clădiri cu funcțiune mixtă, cu locuire colectivă și spații comerciale/servicii;
g. - servicii profesionale și activități terțiare cu impact redus, exclusiv ca funcțiuni complementare construcțiilor comerciale sau clădirilor cu funcțiune mixtă, cu respectarea restricțiilor aplicabile UTR M1-U8;
h. - parcaje, circulații, spații verzi, amenajări exterioare și echipamente tehnico-edilitare aferente funcțiunilor admise, inclusiv post de transformare / post trafo, branșamente, racorduri și instalații tehnice necesare funcționării zonei.

Notă: *În subzona Gc din cadrul UTR 2 sunt admise platforma pentru colectarea separată a deșeurilor, postul de transformare existent, postul de transformare propus și amenajările aferente acestora. Postul existent se menține. Postul propus și rețelele electrice aferente se vor realiza conform soluției de specialitate și condițiilor operatorului de distribuție. Platforma de deșeuri și posturile de transformare se reprezintă distinct în planșele U04, U05 și U08. Organizarea acestora va asigura accesul pentru colectare, exploatare și intervenție, fără ocuparea sau obstrucționarea spațiilor necesare funcționării în siguranță a echipamentelor electrice.*

UTR 3 – M1-U8-Cc – Zonă de circulații rutiere, pietonale și parcaje:

i. - circulații carosabile și pietonale;
j. - parcaje la sol;

k. - spații verzi de aliniament și amenajări peisagistice;
l. - rețele tehnico-edilitare și construcții tehnice aferente;
m. - platforme de întoarcere, accese și amenajări necesare deservirii funcțiunilor reglementate.

ART.2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI:

n. Sunt admise utilizări complementare funcțiunilor principale, numai dacă acestea sunt compatibile cu zona în care se amplasează, nu generează trafic greu, poluare, zgomot sau disconfort pentru locuire și respectă condițiile stabilite prin prezentul P.U.Z., prin avizele de specialitate și prin normele tehnice aplicabile.
o. Funcțiunile de comerț și servicii se admit numai în UTR 2 – M1-U8-L1ac, cu condiția încadrării în categoria activităților cu impact redus asupra mediului și asupra vecinătăților.

ART.3: UTILIZARI INTERZISE

p. Orice utilizări, funcțiuni sau activități care nu sunt menționate ca admise sau condiționat admise în Articolele 1 și 2 ale Capitolului IV.1 din acest R.L.U..

IV.2. SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4: CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

1. Întreaga suprafață a zonei studiate este structurată cu spații verzi, accesuri auto și pietonale către viitoarea construcție.
2. La amplasarea construcției se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare privitoare la: separarea funcțiunilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea si parcarea autovehiculelor, amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, asigurarea însoririi corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cat și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).
3. În cazul locuințelor, la stabilirea retragerilor se aplică și condiția de însorire. Este obligatoriu ca fiecare unitate locativă să beneficieze de minimum o cameră de locuit (preferabil toate camerele de locuit) cu însorire directă de cel puțin 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
4. De asemenea, se vor respecta prevederile din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/2014.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1. Se vor respecta următoarele retrageri minime față de aliniament:

a. **Se va respecta o retragere minimă de 6,00 m față de aliniamentul aferent străzii Aleea Transilvaniei.**
b. **Se va respecta o retragere minimă de 3,00 m față de aliniamentul străzilor/fundăturilor propuse prin prezentul P.U.Z., conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse.**

2. Retragerile față de aliniament stabilite prin prezentul articol constituie reglementări urbanistice specifice instituite prin prezentul P.U.Z. și se aplică în corelare cu trama stradală și limitele edificabile reprezentate în planșa U04 – Reglementări urbanistice propuse.
3. Retragerile față de limitele de proprietate se stabilesc conform prezentului regulament, cu respectarea prevederilor Codului Civil aplicabile, dacă este cazul.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

1. Se vor respecta următoarele retrageri minime față de limitele laterale și posterioare în vederea respectării edificabilului maxim propus pentru zona de locuire individuală **M1-U8-L1a - (cf.P.U.Z.):**
   a. 3.00 m (limite laterale)
   b. 5.00 m (față de limita posterioară de proprietate)

Amplasarea efectivă a construcțiilor în interiorul edificabilului astfel stabilit se va face în etapa D.T.A.C., cu respectarea prevederilor normativelor tehnice în vigoare privind securitatea la incendiu, inclusiv a distanțelor minime de siguranță între construcții, după caz. În situațiile în care conformarea construcțiilor pe parcele vecine impune distanțe mai mari, acestea se vor stabili prin documentația tehnică pentru autorizarea construcțiilor.

2. Se vor respecta următoarele distanțe minime față de retragerile laterale și posterioare în vederea respectării edificabilului maxim propus pentru **zona de M1-U8-L1ac - (cf.P.U.Z.):**
   a. Pentru UTR 2 – M1-U8-L1ac se va respecta o retragere de minimum 7,50 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. În cazul fațadelor care conțin goluri ale încăperilor de locuit sau ale spațiilor destinate unor activități permanente, retragerea nu va fi mai mică de jumătate din înălțimea totală a clădirii. Se va aplica valoarea cea mai restrictivă rezultată din cele două condiții.
3. Nota 1: Amplasarea construcțiilor și echipamentelor tehnico-edilitare se va stabili potrivit avizelor administratorilor de rețele și reglementărilor tehnice aplicabile, fără afectarea circulațiilor, acceselor și condițiilor de siguranță stabilite prin prezentul P.U.Z..

ART.7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

1. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza cu respectarea unei distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă sau la atic a clădirii celei mai înalte.
2. Distanța prevăzută la punctul 1 poate fi redusă la jumătate din înălțimea la cornișă sau la atic a clădirii celei mai înalte, dacă fațadele care se confruntă nu conțin ferestre ale încăperilor de locuit sau ale spațiilor destinate activităților permanente, ci numai ferestre ale dependințelor.

3. În cazul clădirilor cu niveluri retrase succesiv, distanța se va verifica pentru fiecare volum construit, în raport cu înălțimea volumului care se confruntă cu clădirea învecinată de pe aceeași parcelă, cu respectarea condițiilor prevăzute la punctele 1 și 2.
4. Amplasarea exactă a construcțiilor în interiorul edificabilului se va stabili la etapa D.T.A.C., cu respectarea condițiilor de însorire și a reglementărilor tehnice aplicabile privind securitatea la incendiu.

ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din partea desenată a documentației urbanistice P.U.Z. .

1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil cu lățimea de minimum 4,00 m, direct dintr-o circulație publică sau privată reglementată ori printr-un drept legal de trecere constituit și înscris în condițiile legii;
2. Rețeaua de accesuri din interiorul parcelelor se va dimensiona în raport cu funcțiunile, numărul și caracteristicile construcțiilor propuse spre autorizare, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile;
3. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
4. Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
5. În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere;
6. Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona;

ART.9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

1. Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cat si la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcările subterane se va face din incinta proprietății, dacă va fi cazul.
2. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
3. **Pentru UTR 1 – M1-U8-L1a** se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare parcelă destinată locuirii individuale.

   Pentru UTR 2 – M1-U8-L1ac, necesarul de parcaje se va calcula în funcție de destinația construcției propuse la etapa autorizării, cu respectarea prevederilor cap. II.4 din prezentul regulament, ale Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, precum și ale normativelor tehnice aplicabile.

   Parcajele se vor realiza în interiorul parcelelor, la sol sau în subsolul/demisolul construcțiilor, după caz, fără ocuparea domeniului public și fără afectarea circulațiilor carosabile, pietonale sau a accesului autospecialelor de intervenție.

4. Parcajele vor fi realizate cu respectarea R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Făgăraș și a reglementărilor tehnice în vigoare privind dimensionarea, accesurile carosabile și pietonale și organizarea staționării.
5. Amplasarea construcțiilor și organizarea staționării autovehiculelor în interiorul parcelelor se vor corela în etapa D.T.A.C., cu respectarea normativelor tehnice în vigoare privind securitatea la incendiu.

Pentru funcțiunile admise prin prezentul regulament pentru care nu este stabilit în mod expres un necesar minim de parcaje, dimensionarea acestuia se va realiza la etapa autorizării, prin raportare la Anexa nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Făgăraș și la reglementările tehnice aplicabile. Aplicarea acestor prevederi nu poate conduce la admiterea unor funcțiuni care nu sunt permise prin articolele 1–3 ale prezentului regulament.

ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR 1 – M1-U8-L1a – Zonă de locuire individuală

- **Regim de înălțime maxim**: S+P / S+P+M / S+P+1E
- **Înălțimea maximă la cornișă**: 8,00 m
- **Înălțimea maximă la coamă**: 10,00 m

UTR 2 – M1-U8-L1ac – Zonă mixtă de locuire colectivă, comerț

- **Regim de înălțime maxim – Comerț**: S+P / S+P+1E; Hmax total 10,00 m;
- **Regim de înălțime maxim – Locuire colectivă**: S+P+2E+M; Hmax total 12,00 m;
- **Regim de înălțime maxim – Locuire colectivă și comerț (clădire mixtă)**: S+P+4E; Hmax total 17,00 m.
- **Înălțimea maximă la coamă/atic**: 17,00 m

1. În cadrul UTR 2 sunt admise alternativ construcții comerciale, construcții de locuire colectivă sau clădiri cu funcțiune mixtă de locuire colectivă și comerț.

2. Pentru toate variantele funcționale se aplică P.O.T. maxim 40,00%, C.U.T. maxim 1,00 ADC/mp teren și obligația asigurării a minimum 30,00% spații verzi și plantate. Regimul de înălțime și Hmax se verifică distinct, în raport cu funcțiunea concret autorizată.

3. Valoarea Hmax de 10,00 m aferentă variantei comerciale, regimul S+P+2E+M cu Hmax 12,00 m aferent locuirii colective și regimul S+P+4E cu Hmax 17,00 m aferent exclusiv clădirii cu funcțiune mixtă constituie reglementări urbanistice specifice, cu caracter modificator, instituite prin prezentul P.U.Z. pentru UTR 2.

4. Înălțimea maximă totală se măsoară de la cota terenului amenajat în dreptul fațadei până la limita superioară a aticului, în cazul acoperișului-terasă, respectiv până la coamă, în cazul acoperișului în pantă.

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastișele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.
2. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganța".
3. Imagine arhitecturală, finisaje exterioare și culori
   – Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (de tip faianță, gresie, tapet etc.) la exterior.
   – Este interzisă folosirea materialelor de construcție precare (ex.: azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.).
   – Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă calitate sau de factură fals artistică (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, imitații de tip pastișă, stiluri istorice imitate), care creează o imagine neadecvată locului.
   – Arhitectura noilor construcții va fi de factură modernă și va reflecta caracterul programului propus.
   – Este interzisă utilizarea culorilor saturate sau stridente pentru finisajele exterioare de suprafață, în special la construcțiile cu valoare ambientală și în zonele verzi.
4. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având in vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare.
5. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectiva descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare.
6. Orice construcție noua, trebuie sa se înscrie armonios în zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
7. Poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.

ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

1. Construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării, în conformitate cu soluțiile și condițiile stabilite prin avizele operatorilor de rețele. Soluțiile individuale sunt admise numai în situațiile permise expres prin avizele și reglementările aplicabile.
2. Se interzice evacuarea necontrolată a apelor pluviale către domeniul public sau parcelele vecine. Colectarea și evacuarea acestora se vor realiza conform avizului SGA și proiectului de specialitate, cu diferențierea apelor provenite de pe suprafețe potențial impurificate față de apele convențional curate.
3. Se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel.
4. Poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale.
5. Realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

6. Echiparea edilitară se va realiza în conformitate cu soluțiile reprezentate în planșa U05 și documentațiile de specialitate care o fundamentează. Se vor respecta distanțele impuse prin avizul apă–canal: minimum 3,00 m între construcții și conducta de apă, respectiv minimum 2,00 m față de conducta de canalizare. Rețelele și echipamentele existente vor fi protejate, cu asigurarea accesului pentru exploatare și intervenție.

ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

1. Pentru UTR 1 – M1-U8-L1a se va asigura minimum 30,00% spațiu verde și plantat, raportat la suprafața fiecărei parcele.
2. Pentru UTR 2 – M1-U8-L1ac se va asigura minimum 30,00% spațiu verde și plantat, raportat la suprafața parcelei care face obiectul autorizării, indiferent de varianta funcțională autorizată.
3. Suprafețele ocupate de platforma impermeabilizată pentru colectarea deșeurilor, de construcțiile tehnico-edilitare și de accesele pavate aferente nu se includ în suprafața minimă obligatorie de spații verzi și plantate.
4. Suprafața și organizarea spațiilor verzi vor fi demonstrate prin bilanțul teritorial al parcelei la etapa D.T.A.C.
5. Prezentul P.U.Z. nu instituie o nouă subzonă funcțională de spațiu verde public. Spațiul verde public de aproximativ 0,80 ha, aferent ansamblului reglementat anterior, se menține integral.

ART.14: ÎMPREJMUIRI

1. Împrejmuirile imobilelor se vor realiza pe limita de proprietate. Spre aliniament, pot fi realizate împrejmuiri transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime maximă de 2.00m. Sunt interzise utilizarea elementelor din material plastic sau policarbonat și folosirea culorilor stridente pentru realizarea împrejmuirilor.

IV.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR – INDICI ȘI INDICATORI TEHNICI PROPUSI PRIN DOCUMENTAȚIA P.U.Z.

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI PROPUS - P.O.T.

UTR 1 – M1-U8-L1a – Zonă de locuire individuală

- **P.O.T. propus**: 40.00 %

UTR 2 – M1-U8-L1ac – Zonă mixtă de locuire colectivă, comerț

- **P.O.T. propus**: 40.00 %

UTR 3 – M1-U8-Cc – Zonă de circulații rutiere, pietonale și parcaje

- **P.O.T. propus**: 5.00 %
- **Alte specificații**: *zonă destinată infrastructurii de acces, drumurilor interne, parcajelor la*

sol, spațiilor verzi de aliniament, amenajărilor peisagistice și construcțiilor tehnico-edilitare aferente. Regimul de înălțime nu este aplicabil circulațiilor, parcajelor și amenajărilor neconstruite; construcțiile tehnico-edilitare se vor conforma avizelor administratorilor de rețele și reglementărilor tehnice aplicabile.

Mențiune: Toate reglementările privind indicatorii urbanistici sunt reprezentate în planșa U04 – Reglementări urbanistice propuse, în corelare cu prevederile P.U.G. Municipiul Făgăraș și cu reglementările urbanistice specifice instituite prin prezentul P.U.Z.

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

UTR 1 – M1-U8-L1a – Zonă de locuire individuală

- **C.U.T. maxim propus**: 0.90 ADC/mp teren

UTR 2 – M1-U8-L1ac – Zonă mixtă de locuire colectivă, comerț

- **C.U.T. maxim propus**: 1.00 ADC/mp teren

UTR 3 – M1-U8-Cc – Zonă de circulații rutiere, pietonale și parcaje

- **C.U.T. maxim propus**: 0.20 ADC/mp teren
- **Alte specificații**: *zonă destinată infrastructurii de acces, drumurilor interne, parcajelor la sol, spațiilor verzi de aliniament, amenajărilor peisagistice și construcțiilor tehnico-edilitare aferente. Regimul de înălțime nu este aplicabil circulațiilor, parcajelor și amenajărilor neconstruite; construcțiile tehnico-edilitare se vor conforma avizelor administratorilor de rețele și reglementărilor tehnice aplicabile.*

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) se va calcula raportat la suprafața parcelei rezultate în urma dezmembrărilor propuse prin prezentul P.U.Z., luând în considerare suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor existente și propuse pe parcelă. În cazul etapizării investiției, C.U.T.-ul maxim admis se va respecta cumulativ pentru fiecare parcelă, indiferent de faza de realizare a construcțiilor.

Notă: În cazul operațiunilor cadastrale ulterioare de dezmembrare, comasare sau alipire, indicatorii urbanistici se vor verifica la nivelul fiecărei parcele rezultate și, după caz, distinct pe fiecare U.T.R. incident. Operațiunile cadastrale nu pot conduce la depășirea P.O.T. și C.U.T. aprobate prin prezentul P.U.Z., nu pot modifica regimul de înălțime admis și nu pot schimba destinația funcțională stabilită pentru fiecare U.T.R.

IV.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Conform art. 37 din R.G.U., prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare al acestora, stabilit prin funcțiunea prevăzută în reglementările din Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Propunerea unităților teritoriale de referință (U.T.R.) și stabilirea indicatorilor și indicilor urbanistici se va organiza conform următoarei structuri:

- **UTR 1 – M1-U8-L1a – Zonă de locuire individuală**
- **UTR 2 – M1-U8-L1ac – Zonă mixtă de locuire colectivă, comerț**
- **UTR 3 – M1-U8-Cc – Zonă de circulații rutiere, pietonale și parcaje**

În cadrul UTR 2 – M1-U8-L1ac se delimitează subzona Gc – gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară, în suprafață totală de 82,84 m² (34,00 post trafo existent și 48,84 Gc propus) , inclusă în suprafața UTR 2. Aceasta cuprinde amplasamentul platformei comune pentru colectarea separată a deșeurilor municipale și amplasamentele posturilor de transformare existent și propus, identificate distinct în partea desenată. Delimitarea subzonei și organizarea dotărilor se corelează între planșele U04, U05 și U08 și bilanțul teritorial. Sunt admise construcțiile, instalațiile, amenajările și accesele necesare funcționării acestor dotări, cu respectarea condițiilor sanitare, a zonelor de protecție și de siguranță și a proiectelor de specialitate. Se interzice ocuparea amplasamentelor rezervate cu locuințe, spații comerciale sau parcaje.

BILANȚ REGLEMENTARE URBANISTICĂ P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL - Imobil nr.cad. 108602				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
CIRCULAȚII CAROSABILE - UTR M1-U8-Cc	0.00	0.00%	2574.40	9.92%
CIRCULAȚII PIETONALE - UTR M1-U8-Cc	0.00	0.00%	789.77	3.04%
ZONĂ FUNCȚIONALĂ - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	18296.00	70.49%
Locuire individuală - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	7297.27	39.88%
Circulații carosabile - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	1102.53	6.03%
Circulații pietonale - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	1667.48	9.11%
Teren liber amenajat (spații verzi min 30%) - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	8228.72	44.98%
Total zonă funcțională - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	18296.00	100.00%
ZONĂ FUNCȚIONALĂ - UTR M1-U8-L1ac	0.00	0.00%	4296.84	16.55%
Locuire colectică / comerț - UTR M1-U8-L1ac	0.00	0.00%	1600.00	37.24%
Circulații carosabile/parcări - UTR M1-U8-L1ac	0.00	0.00%	639.02	14.87%
Circulații pietonale - UTR M1-U8-L1ac	0.00	0.00%	1974.98	45.96%
Post trafo existent	*34.00*	*0.13%*	*34.00*	*0.79%*
GC - Gospodărie comunală	0.00	0.00%	*48.84*	*3.05%*
Total zonă funcțională - UTR M1-U8-L1ac	0.00	0.00%	4296.84	100.00%
Teren liber propus spre modificare prin P.U.Z.	25923.00	99.87%	0.00	0.00%
TOTAL TEREN P.U.Z. MODIFICATOR	25957.00	100.00%	25957.00	100.00%
TOTAL (nr.cad. 108602)	25957.00	100.00%	25957.00	100.00%

Suprafața subzonei Gc, de 82,84 m², este inclusă în suprafața totală a UTR 2 și cuprinde terenul rezervat platformei de colectare a deșeurilor și dotărilor tehnico-edilitare individualizate în planșe. Această suprafață se contabilizează o singură dată în totalul bilanțului.

Mențiune: *Valorile privind fondul construit propus reprezintă o propunere preliminară pentru mobilarea urbanistică a terenului reglementat. Configurația finală a construcțiilor poate fi ajustată în etapa de emitere autorizație de construire (A.C./D.T.A.C.), cu condiția respectării indicatorilor și indicilor urbanistici reglementați prin P.U.Z..*

V. CAPITOLUL - CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona propusă pentru dezvoltare, reglementată prin prezentul P.U.Z. aferent terenului cu nr. cadastral 108602, se înscrie într-o localizare strategică la nivelul Municipiului Făgăraș, având un potențial semnificativ de modernizare și integrare în dezvoltarea urbană planificată prin noul P.U.G. Făgăraș. Proiectul urmărește conversia funcțională a unei zone anterior reglementate pentru locuire colectivă și comerț, în vederea realizării unui ansamblu urban coerent, cu funcțiuni mixte de locuire individuală, locuire colectivă și spații comerciale și de servicii.

Această diversitate funcțională va contribui la revitalizarea zonei și la creșterea atractivității sale, stimulând investiții private și generând noi locuri de muncă în comerț, servicii și construcții. Integrarea locuințelor individuale și colective în cadrul aceluiași perimetru va răspunde cerințelor variate ale populației, susținând dezvoltarea demografică și echilibrul social.

Proiectul propune de asemenea consolidarea infrastructurii de circulație și conectarea la trama stradală existentă (Șoseaua Combinatului și Aleea Transilvaniei), asigurând o accesibilitate optimă și o legătură directă cu arterele principale ale municipiului. Acest lucru va facilita mobilitatea și integrarea noilor funcțiuni fără a afecta negativ circulațiile deja existente.

Prin reglementările propuse, proiectul va susține dezvoltarea urbană durabilă, prin:

- valorificarea terenului în intravilan în concordanță cu strategia locală de dezvoltare;
- stimularea economiei locale prin mixitatea funcțională și prin atragerea de investiții în locuire și servicii;
- îmbunătățirea calității vieții locuitorilor prin diversificarea ofertei rezidențiale și crearea de spații pentru comerț;
- integrarea armonioasă în trama urbană existentă și corelarea cu infrastructura realizată anterior prin P.U.D. nr. 84/2005, aprobată cu H.C.L. Făgăraș nr. 154 din 2006 „ansamblul de locuințe Miorița Făgăraș” .

Implementarea prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent permite autorizarea directă a construcțiilor în perimetrul studiat, cu respectarea reglementărilor aprobate și fără necesitatea elaborării unor documentații de urbanism suplimentare.

Prevederile prezentului P.U.Z. și R.L.U. completează și detaliază reglementările stabilite prin P.U.G. Făgăraș și documentațiile de urbanism aprobate anterior, asigurând cadrul necesar pentru dezvoltarea etapizată, coerentă și sustenabilă a zonei.

ÎNTOCMIT:

Șef proiect,
dr. urb., arh. George - Gabriel MARIN
R.U.R.-Dz0, E, G9(G.I.S.) / O.A.R.-TM A 4136

Proiectat / Desenat,
dr. urb. Miruna DRĂGHIA

mst. stg. urb. Daniel – Ionuț SIMA

ANEXĂ INFORMATIVĂ – EXTRAS DIN ANEXA NR. 5 LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

Prezenta anexă are exclusiv caracter informativ și reproduce orientativ prevederi ale Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism. Aceasta nu completează și nu extinde lista utilizărilor admise prin prezentul R.L.U. și nu înlocuiește normele specifice de parcare stabilite în capitolul II.4 și în articolul 9. În cazul unor neconcordanțe, prevalează prevederile normative ale prezentului regulament și actele normative în vigoare la data autorizării.

5.11. — **Construcții de locuințe**

5.11.1. — Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

* câte un loc de parcare la 1–5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
* câte un loc de parcare la 1–3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
* câte un loc de parcare la 2–10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. — Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60–100%.

5.3. — **Construcții comerciale**

5.3.1. — pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200 m^2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m^2;
* un loc de parcare la 100 m^2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400–600 m^2;
* un loc de parcare la 50 m^2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600–2.000 m^2;
* un loc de parcare la 40 m^2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m^2.

5.3.2. — Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.

5.3.3. — La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

ANEXĂ PARCELAR

Parcela	Suprafață (m²)
P1	617.00
P2	532.00
P3	510.00
P4	515.00
P5	509.00
P6	521.00
P7	595.00
P8	521.00
P9	597.00
P10	521.00
P11	509.00
P12	515.00
P13	509.00
P14	521.00
P15	596.00
P16	640.00
P17	513.00
P18	509.00
P19	515.00
P20	509.00
P21	513.00
P22	617.00
P23	553.00
P24	523.00
P25	504.00
P26	502.00
P27	501.00
P28	501.00
P29	501.00
P30	619.00
P31	526.00
P32	657.00
P33	502.00
P34	503.00
S. TOTAL - M1-U08-L1a	**18,296.00**

S. TOTAL - M1-U08-L1a	**18,296.00**
S. TOTAL-M1-U08-Cc (circulații carosabile și circulații pietonale)	3,364.17
D-D' - DRUM 1 - S =	623.76 MP
D-D' - DRUM 2 - S =	632.36 MP
D-D' - DRUM 3 - S =	626.80 MP
D-D' - DRUM 4 - S =	626.78 MP
E-E' - DRUM 1 - S =	854.45 MP
S. TOTAL - M1-U08-L1ac	**4296.84**
ZONA COMERȚ/LOCUIRE COLECTIVĂ = 4 214,00 MP	
ZONA COMERȚ/LOCUIRE COLECTIVĂ (Gc propusă 33 mp / Pt-Post trafo 34 mp / Ptab propus 15,84 mp) = 82,84 MP	
S. TOTAL TEREN P.U.Z.	**25,957.00**

DEFINIŢII ALE UNOR TERMENI UTILIZAŢI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Termenii utilizați în prezentul Regulament Local de Urbanism se interpretează în sensul definițiilor stabilite prin legislația în vigoare în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării lucrărilor de construcții. Definițiile de mai jos au rolul de a clarifica aplicarea reglementărilor aferente prezentului P.U.Z. și nu pot fi interpretate ca extinzând lista utilizărilor admise, indicatorii urbanistici sau drepturile de construire stabilite prin articolele normative și prin partea desenată a documentației. În cazul unei neconcordanțe, prevalează definițiile legale și reglementările specifice stabilite prin prezentul R.L.U..

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia convențională pe care sunt amplasate fațadele construcțiilor orientate către stradă. Alinierea poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, potrivit retragerilor stabilite prin prezentul R.L.U. și prin planșa U04 – Reglementări urbanistice propuse.
ANEXE ALE LOCUINŢELOR = construcții distincte, cu caracter complementar funcțiunii de locuire, precum garaje, magazii, spații tehnice, adăposturi pentru unelte, pergole sau alte construcții similare admise prin prezentul regulament. Suprafețele acestora se includ în calculul P.O.T. și C.U.T., după caz, potrivit definițiilor și excepțiilor prevăzute de legislația în vigoare.
APROBARE = actul autorității deliberative competente prin care o documentație de urbanism dobândește caracter juridic obligatoriu și devine aplicabilă în teritoriul reglementat. Aprobarea documentației de urbanism nu înlocuiește autorizația de construire și nu conferă, prin ea însăși, dreptul de executare a lucrărilor.
ARIA CONSTRUITĂ = aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.
ARIA DESFĂȘURATĂ = suma ariilor tuturor nivelurilor clădirii, fără a include podurile (excepție mansarde) și subsolurile tehnice.
AVIZARE = procedura de analiză a unei documentații de către autoritățile și instituțiile competente, finalizată prin emiterea unui aviz, acord, punct de vedere sau act administrativ specific, potrivit competențelor și legislației aplicabile.
CONSTRUCȚII PROVIZORII = construcții autorizate pe o durată limitată, stabilită prin autorizația de construire, care se desființează la expirarea duratei autorizate, în condițiile legii.
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) = raportul dintre suprafața construita desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) si suprafața parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referința. Nu se iau in calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea libera de pana la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protecție.
COMERŢ = activități de vânzare cu amănuntul și servicii comerciale către populație, cu participare redusă, desfășurate în spații închise și compatibile cu locuirea, precum magazine de proximitate, unități comerciale de scară locală și alte activități similare admise prin prezentul R.L.U. Nu sunt incluse centrele comerciale regionale, hipermagazinele, comerțul en gros, piețele de gros, depozitele comerciale de mare capacitate și activitățile generatoare de trafic greu, disconfort sau riscuri tehnologice.
COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care achiziționează, depozitează, reambalează și distribuie mărfuri către comercianții retail.
PIAȚA DE GROS = spațiu amenajat unde producătorii locali își vând produsele agricole către comercianții retail.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = depozite intermediare cu mărfuri în ambalaje reduse și rulaj rapid, localizate în zona centrală, mixtă sau de cartier, care pot asigura și aprovizionarea la domiciliu.
DESCHIDERE LA STRADĂ = lungimea limitei parcelei aflate în contact direct cu aliniamentul străzii sau al circulației din care se asigură accesul principal.
DOMENIUL PUBLIC = ansamblul bunurilor aflate în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, care, prin natura lor sau potrivit legii, sunt de uz ori de interes public. Apartenența unui bun la domeniul public rezultă din lege și din actele juridice și administrative întocmite potrivit acesteia.
EXTRAVILAN = teritoriu situat în afara intravilanului localității, inclus în teritoriul administrativ și cuprinzând activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism.

INFRASTRUCTURĂ = ansamblul rețelelor, instalațiilor, construcțiilor și amenajărilor tehnice necesare funcționării unei localități sau a unei zone, incluzând circulațiile, alimentarea cu apă, canalizarea, energia electrică, gazele naturale și telecomunicațiile.
ÎNTREPRINDERI MICI ȘI MIJLOCII (I.M.M.) = întreprinderi care îndeplinesc criteriile de încadrare stabilite prin legislația specială în vigoare. Prezenta definiție nu determină admisibilitatea unei activități în zona reglementată, aceasta fiind stabilită exclusiv prin articolele 1–3 ale prezentului R.L.U.
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = limita verticală maximă admisă pentru o construcție, exprimată în metri și prin regim de înălțime. În cadrul prezentului R.L.U., înălțimea maximă totală se măsoară de la cota terenului amenajat în dreptul fațadei până la limita superioară a aticului, pentru construcțiile cu acoperiș-terasă, respectiv până la coamă, pentru construcțiile cu acoperiș în pantă. Regimul de niveluri și valoarea Hmax se respectă cumulativ.
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) = raportul dintre suprafața construita (amprenta la sol a clădiri sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafața parcelei. Suprafața construita este suprafața construita 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 cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include in suprafață construită.
REGIM DE CONSTRUIRE = modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcelă, stabilit prin raportare la tipologia de construire, aliniere, retrageri, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. și celelalte condiții prevăzute prin documentația de urbanism.
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = construcții și amenajări destinate furnizării unor servicii de interes public. Prezenta definiție are caracter general și nu determină admisibilitatea acestor funcțiuni în teritoriul reglementat. În cadrul prezentului P.U.Z. sunt admise exclusiv utilizările prevăzute în articolele 1–3, cu respectarea interdicției privind obiectivele vulnerabile aplicabile UTR M1-U8.
SERVICII PROFESIONALE ȘI ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de birou, consultanță, proiectare, administrare și alte servicii cu impact redus, fără activități productive, depozitare, trafic greu sau aglomerări importante de persoane. În UTR 2 acestea sunt admise numai în condițiile și în raport cu funcțiunile stabilite prin articolele normative ale prezentului R.L.U.
TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafața delimitată prin lege la nivel național, județean și local (municipiu, oraș, comună).
TERITORIU INTRAVILAN = teritoriul delimitat prin Planul Urbanistic General aprobat, în interiorul căruia autorizarea construcțiilor și amenajărilor se realizează cu respectarea documentațiilor de urbanism și a reglementărilor legale aplicabile.
TERITORIU EXTRAVILAN = suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității și limita intravilanului.
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) = subdiviziune urbanistică a teritoriului reglementat, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică, pentru care sunt stabilite aceleași utilizări, indicatori urbanistici și condiții de construire.
ZONĂ FUNCȚIONALĂ = parte a teritoriului pentru care documentația de urbanism stabilește o funcțiune dominantă și un ansamblu coerent de utilizări admise, admise cu condiționări și interzise.