

1	ROMANIA
	JUDETUL ILFOV
	PRIMARIA ORASULUI OTOPENI
	REGISTRATURA GENERALA
	Nr. Intragere <u>11381</u> Iesire
	Ziua <u>04</u> Luna <u>04</u> Anul <u>2025</u>

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul **«CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV "TIRIAC SPORTS CENTER", CAMPUS UNIVERSITAR ȘI COMPLEX REZIDENTIAL»** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 500.621,513 mp (din care 469.785,00 mp reprezintă proprietăți private - 21 loturi și 2 drumuri publice) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. DRUMUL GĂRII ODĂI nr. -, Nr. Fisă cadastrală T6, T9, numărul topografic al parcelei: 49, 49/4, 57, 55, 135, 136, identificat prin Nr. cadastrale al bunului imobil: 118650, 118614, 118613, 304, 101245, 118592, 118433, 118593, 118262, 117516, 117515, 107119, 121, 105973, 106173, 104113, 104113, 118403, 118402, 117695, 101641, 104692, 111151, Cărți Funciare 118650, 118614, 118613, 101073, 101245, 118592, 118433, 118593, 118262, 117516, 117515, 107119, 107113, 105973, 106173, 104113, 118403, 118402, 117695, 101641, 104692, 111151, deținute în proprietate de societățile AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL, DANERIDGE ROMANIA SRL, DONGO BV REAL ESTATE SRL, CENTRAL ICE RINK SRL;

Cu cererea nr. 5557 din 19.02.2025, societățile AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL, DANERIDGE ROMANIA SRL, DONGO BV REAL ESTATE SRL, cu sediul în municipiul București, Șos. Nordului nr. 24-26, sect. 1, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață totală de 500.621,513 mp (din care 469.785,00 mp reprezintă proprietăți private - 21 loturi și 2 drumuri publice) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. DRUMUL GĂRII ODĂI nr. -, Nr. Fisă cadastrală T6, T9, numărul topografic al parcelei: 49, 49/4, 57, 55, 135, 136, identificat prin Nr. cadastrale al bunului imobil: 118650, 118614, 118613, 304, 101245, 118592, 118433, 118593, 118262, 117516, 117515, 107119, 121, 105973, 106173, 104113, 104113, 118403, 118402, 117695, 101641, 104692, 111151, Cărți Funciare 118650, 118614, 118613, 101073, 101245, 118592, 118433, 118593, 118262, 117516, 117515, 107119, 107113, 105973, 106173, 104113, 118403, 118402, 117695, 101641, 104692, 111151, pentru obiectivul: **«CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV "TIRIAC SPORTS CENTER", CAMPUS UNIVERSITAR ȘI COMPLEX REZIDENTIAL»**.

Prin obiectivul propus, se urmărește stabilirea reglementărilor urbanistice ce vin să schimbe prevederile urbanistice pentru terenul respectiv, din Regulamentul Local de Urbanism al PUG - oraș Otopeni, aprobat prin HCL Otopeni, nr. 36/10.07.2000.

Amplasamentul propus pentru obiectivul **«CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV "TIRIAC SPORTS CENTER", CAMPUS UNIVERSITAR ȘI COMPLEX REZIDENTIAL»**, se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona mixtă de comerț, servicii, activități productive mici, nepoluante și locuințe conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000.

Potrivit prevederilor art. 56 alin. (1) și alin. (4) din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată,

(1) "Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege.

(4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia."

Documentația Plan Urbanistic Zonal a fost adusă la cunoștința publică conform prevederilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010, procedură în urma căreia a fost emis raportul de informare a publicului nr. 20345/10.08.2022.

În baza documentației solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 250/3283 din 22.02.2022, inclusiv a Avizului Direcției Generale Arhitect-Șef din cadrul Consiliului Județean Ilfov nr. 3731/16/1F din 12.02.2025 și a Avizului de oportunitate nr. 10/20342/10.08.2022,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul **«CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV "TIRIAC SPORTS CENTER", CAMPUS UNIVERSITAR ȘI COMPLEX REZIDENTIAL»** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 500.621,513 mp (din care 469.785,00 mp reprezintă proprietăți private - 21 loturi și 2 drumuri publice) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. DRUMUL GĂRII ODĂI nr. -, Nr. Fisă cadastrală T6, T9, numărul topografic al parcelei: 49, 49/4, 57, 55, 135, 136, identificat prin Nr. cadastrale al bunului imobil: 118650, 118614, 118613, 304, 101245, 118592, 118433, 118593, 118262, 117516, 117515, 107119, 121, 105973, 106173, 104113, 104113, 118403, 118402, 117695, 101641, 104692, 111151, Cărți Funciare 118650, 118614, 118613, 101073, 101245, 118592, 118433, 118593, 118262, 117516, 117515, 107119, 107113, 105973, 106173, 104113, 118403, 118402, 117695, 101641, 104692, 111151,

deținute în proprietate de societățile AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL, DANERIDGE ROMANIA SRL, DONGO BV REAL ESTATE SRL, CENTRAL ICE RINK SRL, în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenul identificat cu nr. cad. 118650 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 118650 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 118614 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 118614 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 118613 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 118613 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 304 și construcțiile edificate pe acesta sunt proprietățile societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 101073 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 101245 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 101245 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 118592 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 118592 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 118433 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 118433 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 118593 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 118593 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 118262 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 118262 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 117516 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 117516 din 19.02.2025. Se notează dreptul de uz și servitute în favoarea ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA SA conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 117516 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 117515 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 117515 din 19.02.2025. Se notează dreptul de uz și servitute în favoarea ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA SA conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 117515 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 107119 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 107119 din 19.02.2025. Se notează suprapunerea nr. cad. 115779 atribuit coridorului de expropriere cu nr. cad. 107119, conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 107119 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 121 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 107113 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 105973 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 105973 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 106173 este proprietatea societății AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 106173 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 104113 și construcția C1 sunt proprietățile societății DANERIDGE ROMANIA SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 104113 din 19.02.2025. Conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 104113 din 19.02.2025 este înscris dreptul de suprafață asupra terenului în suprafață de 15.721 mp pe o perioadă de 99 ani în favoarea societății AUTOMOTIVE REAL ESTATE SRL, notată suprapunerea imobilului cu nr. cad. 115779 atribuit coridorului de expropriere și notată modificarea limitelor legale ale dreptului de proprietate în interes public în favoarea E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA SA asupra suprafeței de 487 mp.

Terenul identificat cu nr. cad. 118403 este proprietatea societății DANERIDGE ROMANIA SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 118403 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 118402 este proprietatea societății DANERIDGE ROMANIA SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 118402 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 117695 este proprietatea societății DANERIDGE ROMANIA SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 117695 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 101641 (nr. cad. vechi 280) este proprietatea societății DONGO BV REAL ESTATE SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 101641 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 104692 este proprietatea societății DONGO BV REAL ESTATE SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 104692 din 19.02.2025.

Terenul identificat cu nr. cad. 111151 și construcția edificată pe acesta sunt proprietățile societății CENTRAL ICE RINK SRL conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 111151 din 19.02.2025. Se completează regimul juridic al imobilului conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 111151 din 19.02.2025.

Zona studiată prin PUZ cuprinde o suprafață de teren de 500.621,513 mp din care 469.785,00 mp reprezintă proprietăți private (21 loturi) și 2 drumuri publice (Drumul Gării Odăi – nr. cad. 115779 – proprietatea Statului Român prin Ministerul Transporturilor prin CNCFC conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 115779 din 19.02.2025 și str. Mihai Eminescu – nr. cad. 116153 – proprietate a orașului Otopeni conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 116153 din 19.02.2025). Terenurile sunt situate în intravilanul aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) al orașului Otopeni.

Terenul este situat în intravilanul aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) în zona mixtă de comerț, servicii, activități productive mici, nepoluante și locuințe.

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: terenuri intravilane. Categoria funcțională conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 este zona mixtă de comerț, servicii, activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Se propune: **«CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV "TIRIAC SPORTS CENTER", CAMPUS UNIVERSITAR ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL»**

REGIM TEHNIC:

Amplasamentul studiat cuprinde patru zone:

- UTR 1 – IS1+Sp2
- UTR 2 – Li+Sp1
- UTR 3 – IS2
- UTR 4 – IS3+Sp1+Sp2

Amplasamentul studiat cuprinde următoarele subzone:

- IS1: instituții și servicii
- Li: locuințe
- IS2: instituții și servicii
- IS3: instituții și servicii
- Sp1: spații verzi amenajate
- Sp2: perdele de protecție

1. IS1 – zonă instituții și servicii

Utilizări admise:

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- săli de gimnastică; patinoar; bazin olimpic; terenuri de fotbal, atletism, tenis, etc.; sală polivalentă; centru recuperare sportivă; servicii cazare; alimentație publică și prestări servicii; spații tehnice și administrative; terenuri de sport și recreere în spații libere sau acoperite; parcaje subterane și la sol; spații libere pietonale; pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; învățământ; amenajări urbanistice.

Utilizări admise cu condiționări:

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier; stații de alimentare autovehicule electrice; amplasare platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu respectarea legislației în vigoare.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat; depozitare en gros; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; se interzice realizarea unor mansarde false; în zonele de protecție.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din RLU ;
- se permite dezmembrarea și/sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea RLU, fără întocmirea unei documentații de urbanism.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- construcțiile noi se vor amplasa la min 5,00 m față de aliniamentul stabilit prin trsarea circulațiilor ;
- balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90m alinierea spre stradă ;
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1,20 m adâncime ;
- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și/sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglemetată.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- construcțiile noi se vor amplasa la min 3,00 m față de limitele laterale ;
- construcțiile noi se vor amplasa la min 5,00 m față de limita posterioară laterale;
- amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații permite amplasarea construcțiilor la min 2,50 m față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații;

- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și/sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min 5,00m, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan.

Circulații și accese:

- se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin PUZ cu traversarea auto a secțiunilor transversale propuse;
- circulațiile noi din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin DTAC;
- străzile principale se vor conforma planșei de reglementări.

Staționarea autovehiculelor, circulații:

- necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat ce fac obiectul PUZ ;
- vor fi conformate spații de parcare cu respectarea legislației în vigoare, după cum urmează :
min 1 loc de parcare pentru 30mp utili spații de birouri/servicii ; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială ; min 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare ; se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare pentru vizitatori/angajați.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- regimul de înălțime va fi stabilit în limita înălțimii maxime de 16,00m;
- se acceptă în funcție de soluția funcțională unul sau mai multe niveluri de subsol de max 80% din suprafața imobilului
- campus studenți = max 16m
- universitate sport = max 16m
- centru recuperare sportivi = max 16m
- stadion = max 16m
- sală polivalentă = max 16m
- terenuri de tenis acoperite = max 16m
- arenă centrală = max 16m
- club tenis = max 16m
- terenuri de tenis descoperite = max 16m
- sală judo box = max 12m
- bazin olimpic = max 10,60m
- patinoar = max 12m
- sală gimnastică = max 12m

Aspectul exterior al clădirilor:

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră

Condiții de echipare edilitară:

- utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare.
- alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă.
- apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente cu respectarea legislației în vigoare;

Spații plantate:

- spațiile verzi vor reprezenta min 30% din suprafața terenului.

Împrejmuiuri:

- împrejmuirea va fi transparentă spre stradă și opacă spre vecinătăți cu înălțimea maximă de 2,50m spre limitele laterale /spate și 1,80m din care 0,60 m soclu opac spre stradă
- se admit garduri de plasă cu înălțime mai mare, transparente pentru terenurile de sport numai prin întocmirea unei documentații DTAC și obținerea avizului AACR.
- se admite separarea terenurilor cu garduri vii sau cu alte elemente ce delimitează imobilele.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): P.O.T max. : 70%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 2.2 mpADC/Mp teren

2. Li – zona locuințe

Utilizări admise:

- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; locuințe colective și individuale; învățământ; servicii sociale, colective și personale; locașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; joteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcare subterane și la sol; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, amenajări urbanistice.

Utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile pot avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;
- stații de alimentare autovehicule electrice, cu respectarea legislației în vigoare;
- amplasare platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu respectarea legislației în vigoare.

Utilizări interzise:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- în zonele de protecție în conformitate cu legislația specifică;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- pentru a fi construibile direct, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) în cazul locuințelor unifamiliale:

- să aibă o suprafață minimă de **150,00 metri**;
- să aibă un front la stradă de:
 - ✓ minim **7,00 metri** în cazul construcțiilor înșiruite (**2** calcane laterale);
 - ✓ minim **10,00 metri** în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
 - ✓ minim **12,00 metri** în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).

b) în cazul locuințelor colective:

- să aibă o suprafață minimă de **250,00 metri**;

c) pentru dotări și alte funcțiuni permise prin prezentul regulament, dimensionarea loturilor se face în funcție de capacitate și normele specifice;

- nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol – aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);
- prin RLU parcelele sunt construibile în limita edificabilului trasat pe planșa de reglementări; parcelele pot fi dezmembrate în suprafețe de minim 150mp;
- se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din prezentul regulament;
- se permite dezmembrarea și/sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de aliniamentul stabilit prin trasarea circulațiilor;
- balcoanele sau bovindou-uri pot depăși cu maxim **0,90 metri** alinierea spre stradă;
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim **1/10** din lărgimea străzii și fără a depăși **1,20 metri** adâncime;
- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- construcțiile noi se vor amplasa la min. 3,00 m față de limitele laterale;
- construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de limita posterioară;
- construcțiile noi vor respecta retragerea minimă stabilită prin planșa de reglementări a prezentului regulament față de canalele de desecare/irigații;
- amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații permite amplasarea construcțiilor la minim **2.50 m** față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații;
- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată;
- vor fi respectate prevederile codului civil.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. **5,00 m**, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan;
- se admit fațade de tip calcan pentru a permite alipirea unor construcții viitoare.

Circulații și accesuri:

- se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu traversare auto a secțiunilor transversale propuse;
- circulațiile noi, din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin D.T.A.C.;

Staționarea autovehiculelor, circulații:

- necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat, ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje pot fi situate în interiorul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism;
- vor fi conformate spații de parcare, cu respectarea legislației în vigoare, după cum urmează:
 - minim 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri/servicii;
 - minim 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială;
 - minim 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;
- se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajați.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

R.H. max: P+2E

R.M.H. max.: 10 m (măsurată de la cota terenului natural la coamă)

- pentru dotări și alte funcțiuni permise prin prezentul regulament, dimensionarea loturilor se face în funcție de capacitate și normele specifice:

- regim de înălțime maxim admis = P+2;
- înălțimea maximă admisă = 10,00m.

- se acceptă, în funcție de soluția funcțională, unul sau mai multe niveluri de subsol pe maxim 80% din suprafața imobilului;
- pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..

Aspectul exterior al clădirilor:

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratate a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor prin intervenții ulterioare construirii ce nu respectă stilul arhitectural inițial;
- ocuparea căii publice poate fi limitată prin autorizarea unor amenajări temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării.

Condiții de echipare edilitară

- conform studiilor de specialitate aprobate în baza legislației în vigoare;
- utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare;
- distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor;
- bransarea la utilități se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate;
- apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare;
- apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.

Spații plantate:

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.

Împrejmuiri:

- împrejmuirea va fi transparentă spre stradă și opacă spre vecinătăți, cu înălțimea de max. 2,50 m spre limitele laterale/spate și 1,80 m din care 0,60 m soclu opac spre stradă;
- sunt admise garduri din plasă cu o înălțime mai mare, transparente, pentru terenurile de sport, numai prin întocmirea unei documentații D.T.A.C. și obținerea avizului A.A.C.R.;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT max - 40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max – 1.4 mp ADC/mp teren

3. IS2 – zonă instituții și servicii

Utilizări admise:

- sedii ale unor companii și firme de proiectare, cercetare, consultanță și alte servicii profesionale; învățământ; servicii sociale, colective și personale; comerț cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje subterane și la sol; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; amenajări urbanistice.

Utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile pot avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;
- stații de alimentare autovehicule electrice, cu respectarea legislației în vigoare;
- amplasare platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu respectarea legislației în vigoare.

Utilizări interzise:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- în zonele de protecție în conformitate cu legislația specifică;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- parcelele pot fi dezmembrate în suprafețe de minim 150mp.
- se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din prezentul regulament;
- prin prezenta documentație se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de aliniamentul stabilit prin trasarea circulațiilor;
- balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime;
- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- construcțiile noi se vor amplasa la min. 3,00 m față de limitele laterale.
- construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de limita posterioară.
- construcțiile noi vor respecta retragerea minimă stabilită prin planșa de reglementări a prezentului regulament față de canalele de desecare/irigații;
- amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații permite amplasarea construcțiilor la minim 2.50 m față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații;
- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată;
- vor fi respectate prevederile codului civil.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 5,00 m, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan.
- se admit fațade de tip calcan pentru a permite alipirea unor construcții viitoare.

Circulații și accese:

- se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin PUZ cu traversarea auto a secțiunilor transversale propuse;
- circulațiile noi din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin DTAC ;
- străzile principale se vor conforma planșei de reglementări.

Staționarea autovehiculelor:

- necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat, ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje pot fi situate în interiorul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism.
- vor fi conformate spații de parcare, cu respectarea legislației în vigoare, după cum urmează:
 - minim 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri/servicii;
 - minim 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială;
 - minim 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;
- se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajați.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- regimul de înălțime va fi stabilit în limita înălțimii maxime de 16,00m;
- se acceptă în funcție de soluția funcțională unul sau mai multe niveluri de subsol de max 80% din suprafața imobilului.
- Centru spa – maxim 16,00 metri;
- Hotel și restaurante – maxim 16,00 metri;
- Centru conferințe – maxim 16,00 metri;
- Grădiniță – maxim 16,00 metri;
- pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..

Aspectul exterior al clădirilor:

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor prin intervenții ulterioare construirii ce nu respectă stilul arhitectural inițial;
- ocuparea căii publice poate fi limitată prin autorizarea unor amenajări temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării

Condiții de echipare edilitară:

- utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare;
- distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor;
- bransarea la utilități se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate;
- apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare;
- apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.

Spații plantate:

- spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.

Împrejmuiuri:

- împrejmuirea va fi transparentă spre stradă și opacă spre vecinătăți, cu înălțimea de max. 2,50 m spre limitele laterale/spate și 1,80 m din care 0,60 m soclu opac spre stradă;
- sunt admise garduri din plasă cu o înălțime mai mare, transparente, pentru terenurile de sport, numai prin întocmirea unei documentații D.T.A.C. și obținerea avizului A.A.C.R.;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): P.O.T max. : 70%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 2.2 mpADC/Mp teren

4. IS3 – zonă instituții și servicii

Utilizări admise:

- comerț cu amănuntul; sport și recreere în aer liber; parcaje subterane pe maxim 70% din teren și la sol; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; amenajări hidrologice; amenajări urbanistice; amenajări sezoniere.

Utilizări admise cu condiționări:

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;
- stații de alimentare autovehicule electrice, cu respectarea legislației în vigoare;
- amplasare platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu respectarea legislației în vigoare.

Utilizări interzise:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- în zonele de protecție în conformitate cu legislația specifică;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- parcelele pot fi dezmembrate în suprafețe de minim 150mp;
- se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din prezentul regulament;
- se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- prin prezentul regulament de urbanism parcelele sunt construibile în limita zonei edificabile reglementate.
- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- prin prezentul regulament de urbanism parcelele sunt construibile în limita zonei edificabile reglementate.
- construcțiile noi vor respecta retragerea minimă stabilită prin planșa de reglementări a prezentului regulament față de canalele de desecare/irigații;
- amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații permite amplasarea construcțiilor la minim 2.50 m față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații;
- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 5,00 m, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan.
- se admit fațade de tip calcan pentru a permite alipirea unor construcții viitoare.

Circulații și accese:

- se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin PUZ cu traversarea auto a secțiunilor transversale propuse ;
- circulațiile noi din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin DTAC ;
- străzile principale se vor conforma planșei de reglementări.

Staționarea autovehiculelor:

- necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat, ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism.
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje pot fi situate în interiorul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

- vor fi conformate spații de parcare, cu respectarea legislației în vigoare, după cum urmează:
 - minim 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri/servicii;
 - minim 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială;
 - minim 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare;
- se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajați.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- pentru dotări și alte funcțiuni permise prin prezentul regulament, dimensionarea loturilor se face în funcție de capacitate și normele specifice;
- se acceptă, în funcție de soluția funcțională, unul sau mai multe niveluri de subsol pe maxim 80% din suprafața imobilului;
- pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..

Aspectul exterior al clădirilor:

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratate a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor prin intervenții ulterioare construirii ce nu respectă stilul arhitectural inițial;
- ocuparea căii publice poate fi limitată prin autorizarea unor amenajări temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării

Condiții de echipare edilitară:

- utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare;
- distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor;
- bransarea la utilități se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate;
- apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare;
- apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.

Spații plantate:

- spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.

Împrejmuiuri:

- sunt admise garduri din plasă cu o înălțime mai mare, transparente, pentru terenurile de sport, numai prin întocmirea unei documentații D.T.A.C. și obținerea avizului A.A.C.R.;
- se admite separarea terenurilor cu garduri vii sau cu alte elemente ce delimitează imobilele

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): P.O.T max. : 15%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 0.15 mpADC/Mp teren

5. Sp1 – zonă spații verzi amenajate

Utilizări admise:

- spații plantate; amenajări urbanistice, mobilier urban, locuri de joacă cu mobilierul și amenajările acestora; circulații pietonale; circulații auto ocazionale pentru întreținere și acces la lac a masinilor de pompieri în caz de necesitate privind aprovizionarea cu apă; drum de halaj; spații pentru administrare și întreținere;

Utilizări admise cu condiționări:

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;
- amplasare platforme de precollectare a deșeurilor urbane, cu respectarea legislației în vigoare.

Utilizări interzise:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din prezentul regulament;
- nu se limitează dimensiunea parcelelor;
- se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de aliniamentul stabilit prin trasarea circulațiilor;
- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- construcțiile noi se vor amplasa la min. 3,00 m față de limitele laterale;
- construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de limita posterioară;
- construcțiile noi vor respecta retragerea minimă stabilită prin planșa de reglementări a prezentului regulament față de canalele de desecare/irigații;
- amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații permite amplasarea construcțiilor la minim 2.50 m față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații;
- în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 2,00 m, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan.

Circulații și accese:

- se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu traversare auto/pietonală a secțiunilor transversale propuse;
- circulațiile din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin D.T.A.C..

Staționarea autovehiculelor:

- necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat, ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism.
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje pot fi situate în interiorul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism.
- vor fi conformate spații de parcare, cu respectarea legislației în vigoare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..

Aspectul exterior al clădirilor:

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră;

Condiții de echipare edilitară:

- utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare;
- distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor;
- bransarea la utilități se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate;
- apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare;
- apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.

Spații plantate:

- spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.

Împrejmuiuri:

- împrejmuirea poate fi transparentă spre stradă și opacă spre vecinătăți, cu înălțimea de max. 2,50 m spre limitele laterale/spate și 1,80 m din care 0,60 m soclu opac spre stradă;
- este admisă împrejmuirea prin parapet de 60cm, gard viu sau borduri ridicate față de cota terenului natural;
- scuarurile și fașiile plantate vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 60cm, fie prin borduri;
- sunt admise garduri din plasă cu o înălțime mai mare, transparente, pentru terenurile de sport, numai prin întocmirea unei documentații D.T.A.C. și obținerea avizului A.A.C.R.;
- se admite separarea terenurilor cu garduri vii sau cu alte elemente ce delimitează imobilele.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): P.O.T max. : 15%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 0.15 mpADC/mp teren

6. Sp1 – zonă perdele de protecție**Utilizări admise:**

- spații plantate; amenajări urbanistice și mobilier urban; este permisă crearea de zone betonate/asfaltate pentru circulațiile auto, exclusiv pentru asigurarea accesului la stradă a parcelelor cu care se învecinează; este permisă traversarea acestui tip de zonă prin crearea de circulații prin proiecte de utilitate publică/privată; este permisă traversarea subterană a acestor zone pentru asigurarea bransamentelor terenurilor din zona reglementată

Utilizări admise cu condiționări:

- panouri publicitare în culori neutre și piste de biciclete amplasate în legătură directă cu circulațiile pietonale.

Utilizări interzise:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- nu se limitează dimensiunea parcelelor;
- se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

Circulații și accese:

- se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu traversare auto/pietonală a secțiunilor transversale propuse;
- este permisă traversarea acestui tip de zonă prin crearea de circulații prin proiecte de utilitate publică/privată;
- circulațiile din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin D.T.A.C..

Staționarea autovehiculelor:

- este interzisă crearea de locuri de parcare pe această zonă;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..

Aspectul exterior al clădirilor:

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră;

Condiții de echipare edilitară:

- utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare;
- distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor;
- bransarea la utilități se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate;
- apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare;
- apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente;
- alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.

Spații plantate:

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
 - spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări.
- Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.

Împrejmuiri:

- este admisă împrejmuirea prin parapet de 60cm, gard viu sau borduri ridicate față de cota terenului natural;
- scuarurile și fașiile plantate vor fi separate de trotuare prin borduri;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): P.O.T max. : 15%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 0.15 mpADC/mp teren

Având în vedere cele prezentate, în temeiul art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată, am redactat proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism prezentată.

ARHITECT-ŞEF,



întocmit: Dumitrescu Victoria