



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CALARASI

CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul municipiului. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului. Cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Județean pe baza avizelor obținute.

1.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A R .L .U



Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată în decembrie 1996), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991, privind conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare a R.L.U. aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 80/N/1996.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul se aplică în limitele teritoriului administrativ a municipiului Calarasi – intravilan cu trupurile existente în extravilan si extravilan.

1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărârea Consiliului Județean și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului se va face numai în spiritul prevederilor R.G.U., aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

1.5. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu ordinul Hotărârea nr. 525/27.06.1996 și Legea nr. 50/1991.

Totodată s-a ținut seama de următoarele documentații:

- P. U. G. Municipiul Calarasi – Pr. nr. 19/1995 elaborat de Urbanproiect;
- PUZ-uri, PUD-uri, elaborate în perioada 1992-2007 (vezi Anexa – Vol. I);
- Studii și proiecte privind echiparea tehnico-edilitară a municipiului;
- Studii de fezabilitate în vederea amenajărilor și lucrărilor de gospodărie comunala.

1.6. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Derogările de la prevederile Regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate pe baza unor documentații de urbanism (P.U.D., P.U.Z.) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al Municipiul Calarasi.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, elaborate și aprobate conform legii.

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan (art. 3)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

⇒ Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2.1.2. Terenuri agricole în intravilan (art. 4)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de R.G.U.

⇒ De asemenea, autorizarea prevazută mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

⇒ Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

2.1.3. Suprafețe împădurite (art. 5)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

⇒ Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

⇒ Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

2.1.4. Resurse ale subsolului (art. 6)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

⇒ Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

⇒ În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

⇒ Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

2.1.5. Resurse de apă (art. 7)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

⇒ Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

⇒ Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

⇒ Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate (art. 8)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și

amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

⇒ Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

⇒ Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.7.Zone construite protejate (art. 9)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor menționate mai sus.

⇒ Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. *Expunerea la riscuri naturale (art. 10)*

⇒ Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice), cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.2. *Expunerea la riscuri tehnologice (art. 11)*

⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice (riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului), precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

⇒ Fac excepție de la cele menționate mai sus, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (art. 12)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

⇒ Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare (art. 13)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

⇒ Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14)

⇒ Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

⇒ *Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora (conf. Anexa nr.1 la R.G.U.):*

Construcții	Amplasament
Construcții administrative	
Sediul Parlamentului Sediul Președinției Sediul Guvernului Sediul Curții Supreme de Justiție Sediul Curții Constituționale Sediul Consiliului Legislativ Sedii de ministere	capitala României, în zona centrală
Sedii de prefecturi Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale	municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

administrației publice centrale	
Sedii de primării	municipii, orașe sau comune, în zona centrală
Sedii de partid - sediul central	capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
Sedii de partid- filiale	municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.	municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
Sedii de birouri	municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.
Construcții financiar-bancare	
Sediul Băncii Naționale a României - sediul central	capitala României, în zona centrală
- filiale	sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală
Sedii de bănci - sediul central	capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală
- filiale	sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	în zona centrală/de interes
Construcții comerciale	
Comerț nealimentar	în zonele de interes comercial
Magazin general	în zona centrală/zona

	rezidențială/centrul de cartier • se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
Supermagazin (supermarket)	în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier • se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
Piața agroalimentară	în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
Comerț alimentar	în zona de interes comercial • se va evita amplasarea în zonele puternic poluate
Alimentație publică	în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement • se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului
Servicii	în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement • se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit • se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale
Autoservice	la limita zonei industriale • se vor evita sursele de poluare

	chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.
Construcții de cult	
Lăcașe de cult	alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
Mănăstiri Schituri	în afara localităților • extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale
Cimitire	la marginea localității • extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.
Construcții de cultură	
Expoziții Muzee Biblioteci Cluburi Săli de reuniune Cazinouri Case de cultură Centre și complexe culturale Cinematografe Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși Săli polivalente	în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde • este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement • se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante
Circ	în zona de agrement/zona verde
Construcții de învățământ	
Învățământ preșcolar (grădinițe)	în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

Școli primare Școli gimnaziale Licee Școli postliceale Școli profesionale	în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m
Învățământ superior	în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ
Construcții de sănătate	
Spital clinic universitar	în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil • se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)	în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului • se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)	în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.) • se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]	independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)	independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe • se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare

Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)	(aeroport, industrii nocive, trafic greu)
Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)	în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)	<p>în cadrul unor construcții publice/locuințe</p> <ul style="list-style-type: none"> • se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu) • se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil
Leagăn de copii	<p>în general în zone extraorășenești</p> <ul style="list-style-type: none"> • se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
Construcții și amenajări sportive	
Complexuri sportive Stadioane Săli de antrenament pentru diferite sporturi	în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) Patinoare artificiale	de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement
Poligoane pentru tir Popicării	în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.
Construcții de agrement	
Locuri de joacă pentru copii	în cadrul zonei de locuit

	<ul style="list-style-type: none"> • se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)
Parcuri Scururi	se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).
Construcții de turism	
Hotel *_***** Hotel-apartament *_***** Motel *_** Vile **_*****	<p>Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate</p> <ul style="list-style-type: none"> • se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice • se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)
Bungalouri **_***	în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere
Cabane categoria **_***	în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic
Campinguri **_***** Sate de vacanță ***_***	în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de altesurse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).
Construcții de locuințe	
Construcții de locuințe	se vor evita amplasamentele în

	vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)
--	--

2.2.6. Procentul de ocupare al terenului (art. 15)

⇒ Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului, să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la Regulamentul General de Urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- Zone centrale - 80%
- Zone comerciale - 85%
- Zone mixte - 70%
- Zone rurale - 30%
- Zone rezidențiale
- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- Zone industriale

- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

- Zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru sali de reuniuni, case de cultura, circ, complexe sportive, stadioane, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității

de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de

22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor pentru dispensar policlinic [(gr.1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] și dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie) se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale, amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările pentru complexe sportive și patinoare artificiale, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

Urmatoarele construcții și amenajări:

Construcții financiar-bancare

Constructii comerciale

Constructii de cult

Expozitii

Biblioteci

Alte unități sanitare (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Leagane de copii

Constructii de agrement

Constructii de turism

Constructii de locuinte

vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică (art. 16)

⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

⇒ Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale (art. 17)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism:

Construcții administrative și financiar-bancare

⇒ Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

⇒ Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

⇒ Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de cult

⇒ Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de cultură

⇒ Construcțiile pentru expoziții, biblioteci, centre și complexe culturale, vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

- ⇒ Pentru construcțiile pentru cinematograf si circ nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Construcții de învățământ

- ⇒ Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- ⇒ Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- ⇒ Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate

- ⇒ Construcțiile pentru spital clinic universitar si asistenta de specialitate vor avea:
- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
- ⇒ Construcțiile pentru dispensar policlinic si alte unitati sanitare vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.
- ⇒ Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Construcții și amenajări sportive

- ⇒ Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:
- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

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

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

⇒ Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

⇒ Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcții de agrement

⇒ Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de turism

⇒ Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcțiile de locuințe

⇒ Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice (art. 18)

⇒ În zona drumului public (ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusive funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

⇒ Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

2.3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

⇒ În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

⇒ Zona fluvială (fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile) se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

2.3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. (Art. 20)

⇒ În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

⇒ Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."- S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

⇒ *zonă de protecție a infrastructurii feroviare* - fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

⇒ Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;

- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

⇒ În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

⇒ Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la aliniatul anterior este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

⇒ Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului

Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

⇒ Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimonial Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

2.3.5. Amplasarea față de aeroporturi (art.21)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și

a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

2.3.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat (art. 22)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

⇒ Se exceptează de la prevederile aliniatului anterior punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

2.3.7. Amplasarea față de aliniament (art. 23)

⇒ Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respect coerența și caracterul fronturilor stradale.

⇒ În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

⇒ Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

⇒ *aliniament* = limita dintre domeniul privat și domeniul public.

2.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei (art. 24)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1. Accese carosabile (art. 25)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform

destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- ⇒ În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alinatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- ⇒ Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.
- ⇒ Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației special de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.4.2. Accese pietonale (art. 26)

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ *accese pietonale* = căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- ⇒ Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (art. 27)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

⇒ De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

⇒ Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

⇒ Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

2.5.2. Realizarea de rețelele edilitare (art. 28)

- ⇒ Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- ⇒ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.5.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare (art. 29)

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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

2.6.1. Parcelarea (art. 30)

- ⇒ *Parcelarea* este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare

colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

⇒ Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

⇒ Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor (art. 31)

⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

⇒ *clădiri imediat învecinate* = clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

⇒ Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32)

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje (art. 33)

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- ⇒ Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- ⇒ Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

2.7.2. Spații verzi și plantate (art. 34)

⇒ Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

2.7.3. Împrejmuiri (art. 35)

⇒ În condițiile Regulamentului General de Urbanism, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

⇒ Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Aceste reguli corespunzătoare articolelor prezentate în Regulamentul General de Urbanism vor fi dezvoltate în cap. al IV-lea, care analizează prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor și subzonelor.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în planșa de reglementări din P.U.G., cât și în Regulamentul Local de Urbanism, unde

zonificarea funcțională este figurată grafic în partea desenată și explicată în partea scrisă.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor în cadrul localității, în funcție de destinația acestora.

Pentru ușurința urmăririi prescripțiilor regulamentului, pentru fiecare Unitate Teritorială de referință s-a inserat desenul respectiv, cu marcarea:

- vecinătăților U.T,R.-ului;
- zonelor și subzonelor funcționale existente sau propuse conform legendei semnelor și culorilor convenționale;

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

I. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALA

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

LM - Subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime cu P - P+2 niveluri

LI - Subzona pentru locuinte cu regim de inaltime mediu si inalt cu P+4÷P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale

LV - Subzona pentru locuinte individuale de vacanta



IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII

ISî - Subzona pentru institutii de invatamant

ISs - Subzona pentru institutii sanitare

Isc - Subzona pentru institutii de cultura

ISct - Subzona pentru culte

ISas - Subzona pentru asistenta sociala

ISst - Subzona pentru sport

ISt - Subzona pentru turism

ISfb - Subzona pentru institutii financiar bancare

ISa - Subzona pentru institutii administrative

ISco - Subzona pentru comert

ISsv - Subzona pentru servicii (alte categorii)

ID/A - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE

ID - Subzona unităților industriale și de depozitare

A - subzona de activități agricole si agro-industriale.

CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

CCr - Subzona cailor rutiere

CCf - Subzona cailor feroviare

CCa - Subzona cailor aeriene

CCn - Subzona cailor navale



SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

SPa - Subzona pentru spatii verzi amenajate

SPs - Subzona pentru sport si agrement

SPp - Subzona pentru perdele de protectie

SPn - Subzona pentru spatii verzi naturale

DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

GCI - Subzona pentru constructii si amenajari pentru gospodarie comunală

GCC - Subzona pentru cimitire

GCS - Subzona pentru amenajări salubritate

GCE - Subzona pentru stație de epurare

TE - ZONA PENTRU CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO EDILITARE

II. ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN
--

TA – Terenuri agricole

TF - Terenuri forestiere

TH - Terenuri aflate permanent sub ape

TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatie

TN - Terenuri neproductive

TS - Terenuri cu destinatie speciala

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului se grupează în următoarele capitole, cuprinzând reglementari specifice:

Generalități: caracterul zonei

- Funcțiunea predominantă:
- Funcțiuni complementare

Utilizare funcțională

- Utilizări permise.
- Utilizări permise cu condiții.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor:

- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament.
- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Amplasarea construcțiilor unele fata de altele pe aceeași parcela.
- Circulații și accese.
- Stationarea autovehiculelor.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
- Aspectul exterior al construcțiilor.
- Condiții de echipare edilitară

- Spatii libere si spatii plantate.
- Imprejmuiri

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Autorizarea realizarii constructiilor se va face, de regula, cu respectarea functiunilor zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin Planul Urbanistic General.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare funcțiunii dominante a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, urmărindu-se integrarea lor în structura urbană stabilită prin Planul Urbanistic General.

C - ZONA CENTRALA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală cu funcțiuni complexe continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, profesionale, comerciale, alimentatie publica, locuinte.

Zona centrală conține marea majoritate a monumentelor istorice si de arhitectură din Municipiul Calarasi, alcătuită din cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste căldiri

rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială adăpostind acum diferite alte funcțiuni, clădiri de locuit, înscrise în lista monumentelor.

Existența unui perimetru ușor de parcurs pietonal confera zonei centrale o atmosferă proprie bine definită.

Pentru întreaga zonă centrală se impune elaborarea unui P.U.Z. cu un regulament mai detaliat. Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. În vederea autorizării se impun justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate monumente istorice și de arhitectură, pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări; toate acestea vor fi puse în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate și în zona de co-vizibilitate de 100 metri. De la caz la caz, se pot solicita și alte studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În baza unui PUZ aprobat:

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- se recomandă eventual o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
- funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, locuinte.
- se recomanda elaborarea unor studii privind imbunatatirea circulatiei rutiere, a intersectiilor necorespunzatoare, amenajarea unor parcaje supraterrane sau subterane, amenajarea unor piste pentru biciclete.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
 - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu
 - statutul de zonă protejată;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

In baza unui PUZ aprobat.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- In baza unui PUZ aprobat, cu următoarele recomandări:
 - in cazul existenței retragerilor de la aliniament, se va respecta situația din zona respectiva sau din zona protejata, dupa caz;
 - în cazul în care în zona protejata cladirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile cladiri se vor dispune deasemeni pe aliniament;
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de aliniament și pe strada având cladirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- In baza unui PUZ aprobat, cu următoarele condiționări:
 - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- In baza unui PUZ aprobat;

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminare naturală, insorire, salubritate, securitate în caz

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.
- accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.
- se recomanda elaborarea unor studii privind imbunatatirea circulatiei rutiere, a intersectiilor necorespunzatoare, amenajarea unor parcaje supraterrane sau subterane, amenajarea unor piste pentru biciclete.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- În baza unui PUZ aprobat și normelor în vigoare;
- staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- În baza unui PUZ aprobat, cu următoarele condiționări:
 - se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).
- în zonele protejate: În baza unui PUZ aprobat;
 - în toate cazurile, justificarea înălțimii clădirilor, se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- în baza unui PUZ aprobat, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării ca arhitectură și finisaje cu vecinătățile imediate
- în zonele protejate:
 - orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. În vederea autorizării se impun justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate monumente istorice și de arhitectură, pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări; toate acestea vor fi puse în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate și în

zona de co-vizibilitate de 100 metri. De la caz la caz, se pot solicita și alte studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform PUZ cu următoarele condiționări:
 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform PUZ cu următoarele condiționări:
 - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
 - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m din care soclu opac de 0.60 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea de 2.50 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

In baza unui PUZ aprobat.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

In baza unui PUZ aprobat.

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

LM - Subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime cu P - P+2 niveluri

LI - Subzona pentru locuinte cu regim de inaltime mediu si inalt cu P+4÷P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale

LV - Subzona pentru locuinte individuale de vacanta

LM - SUBZONA LOCUINȚELOR CU REGIM MIC DE INALTIME CU P-P+2 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea predominantă: - Locuirea: - Locuinte cu regim de inaltime P - P+2

Funcțiuni complementare: - Instituții publice si servicii

- Amenajari aferete locuintelor

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- institutii si servicii.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe individuale în zona centrală: cu condiția unui PUZ aprobat;
- locuințe individuale în zona zone protejate: cu condiția unui PUZ aprobat;
- locuințe individuale în zonele de intersectii propuse pentru rezolvare, marcate pe planul UTR-ului: numai după aprobarea studiilor de rezolvare a intersecțiilor;
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.
- institutii si servicii: cu condiția unui PUZ aprobat.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- locuințe, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;

- activități productive;
- instalarea de chioșcuri pe domeniul public;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- pentru zonele în care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se dispun la aliniamentul clădirilor existente cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- clădirile nu vor fi depăși adâncimea de 15 metri de la aliniament.
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.
- conform PUZ aprobat conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE

PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin **jumătate din înălțimea la cornișa** dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**, cu următoarele excepții:

- clădirea se cuplează la 2 calcane laterale învecinate, formând împreună un front continuu;
- clădirea se cuplează la un calcan al clădirii învecinate, caz în care pe celelalte laturi se menține distanța de minim 3.0 metri sau cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa față de limita de proprietate.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu **jumatate din înălțimea la cornișă**, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri**.
- distanța minimă de 3,0 m necesară în cazurile de mai sus se majorează la:
 - 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite.
 - 6.0 m în cazul când locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.

- construcțiile din zona de producție sau din unități de producție izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminare naturală, insorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- locuinţele înşiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecţii.
- în cazul unei parcele alăturată mai multor drumuri (exemplu o parcelă de colţ), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.
- în cazul drumurilor cu circulaţie intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.
- accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentaţiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă admisă a clădirilor va fi: P+2 - **max. 10,0 m** la comisă.
- se va respecta înălţimea medie a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii).

- înălțimea construcțiilor din zona centrală și zonele protejate va fi reglementată în baza unui PUZ aprobat.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- orice construcție nouă destinată locuirii, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.
- în situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau de canalizare, se admite:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;



- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Zona exclusiv rezidentiala - **POT maxim = 35 %**



Zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - **POT maxim = 40 %**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim** pentru P+1 = **0.9** mp ADC/mp teren
- **CUT maxim** pentru P+2 = **1.3** mp ADC/mp teren

LI - SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM DE INALTIME MEDIU SI INALT CU P+4÷P+10 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea predominantă: - Locuirea: - Locuinte cu regim de inaltime mediu si
inalt cu
P+4÷ P+10, formând ansambluri preponderent
rezidențiale

Funcțiuni complementare: - Instituții publice si servicii
- Amenajari aferete locuintelor

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- locuințe cu regim de înălțime $P+4 \div P+10$, formând ansambluri preponderent rezidențiale.
- instituții și servicii.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe în zona centrală: cu condiția unui PUZ aprobat;
- locuințe în zone protejate: cu condiția unui PUZ aprobat.
- locuințe în zonele de intersecții propuse pentru rezolvare, marcate pe planul UTR-ului: numai după aprobarea studiilor de rezolvare a intersecțiilor;
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.
- intervenții în ansamblurile existente: cu condiția unui PUZ aprobat.
- noi ansambluri rezidențiale: cu condiția unui PUZ aprobat.
- instituții și servicii: cu condiția unui PUZ aprobat.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive;
- instalarea de chioșcuri pe domeniul public;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- pentru zonele în care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în baza unui PUZ aprobat;
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în baza unui PUZ aprobat, cu următoarele recomandări:
 - clădirile se dispun la aliniamentul clădirilor existente cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în zonele protejate: în baza unui PUZ aprobat, cu următoarele recomandări:
 - în cazul existenței retragerilor de la aliniament, se va respecta situația din zona protejată;
 - în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune deasemeni pe aliniament;

- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în baza unui PUZ aprobat cu următoarele condiționări:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu **jumatate din înălțimea la cornișă**, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în baza unui PUZ aprobat;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminare naturală, insorire, salubritate, securitate în caz

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.
- în cazul unei parcele alăturată mai multor drumuri (exemplu o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.
- în cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.
- accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- în baza unui PUZ aprobat și normelor în vigoare;
- staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- în baza unui PUZ aprobat, cu următoarele condiționări:

- se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).
- in zonele protejate: în baza unui PUZ aprobat:
 - în toate cazurile, justificarea înălțimii clădirilor, se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- în baza unui PUZ aprobat, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării ca arhitectură și finisaje cu vecinătățile imediate;
- în zonele protejate: volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- în baza unui PUZ aprobat, cu următoarele condiționări:
 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în baza unui PUZ aprobat, cu următoarele condiționări:
 - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m din care soclu opac de 0.60 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea de 2.50 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **40%** (locuințe cu dotări aferente)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **1,5** (locuințe cu dotări aferente)



LV - SUBZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE DE VACANTA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Funcțiunea predominantă: - Locuirea: - locuințe de vacanță

Funcțiuni complementare: - Servicii

- Amenajari aferente locuintelor

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe de vacanță.

- institutii si servicii.

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- intervenții în ansamblurile existente: cu condiția unui P.U.Z. aprobat.

- noi ansambluri: cu condiția unui P.U.Z. aprobat.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- locuințe, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- activități productive;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- pentru zonele în care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se dispun la aliniamentul clădirilor existente cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- clădirile nu vor fi depăși adâncimea de 15 metri de la aliniament.
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.
- conform PUZ aprobat conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin **jumătate din înălțimea la cornișa** dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu **jumatate din înălțimea la cornișă**, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Codului civil;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminare naturală, insorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

- vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei; pentru vizitatori se vor prevedea prin PUZ parcaje conform normelor în vigoare

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- maxim P+1+M- **max. 8,0 m** la comisă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate casele de vacanță vor fi racordate la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.
- în situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau de canalizare, se admite:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor amenajări și construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor **zece arbori** și replantarea acelor care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m. și minim de 1.80 m. înălțime din care un soclu opac de 0.60 m. și o parte transparentă, dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- case de vacanță P - **POT= 20%**
- case de vacanță P+1 - **POT= 20%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- case de vacanță P - **CUT= 0.2**
- case de vacanță P+1 - **CUT= 0.3**
- case de vacanță P+1+M - **CUT= 0.5**

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea predominantă: - Instituții publice și servicii

Funcțiuni complementare: - Locuirea

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

ISî - Subzona pentru institutii de invatamant

ISs - Subzona pentru institutii sanitare

Isc - Subzona pentru institutii de cultura

ISct - Subzona pentru culte

ISas - Subzona pentru asistenta sociala

ISst - Subzona pentru sport

ISt - Subzona pentru turism

ISfb - Subzona pentru institutii financiar bancare

ISa - Subzona pentru institutii administrative

ISco - Subzona pentru comert

ISsv - Subzona pentru servicii (alte categorii)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții publice și servicii
- locuințe

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instituții publice sau servicii, cu condiția existenței unui P.U.Z, aprobat;
- instituții publice sau servicii în zona protejată - zona centrală, cu condiția existenței unui P.U.Z, aprobat și obținerii avizelor specifice;
- instituții publice sau servicii, în zonele intersecțiilor marcate în planul UTR-ului, cu condiția existenței „studiilor de rezolvare a intersecțiilor” aprobat.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE TIPURI DE DOTARI

ISÎ - Subzona pentru unități învățământ (la nivel de cartier)

- cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite;
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens.

1. Grădinițe

Cererea potențială: - populația preșcolară de 3-6 ani;

- normă - 4-6 locuri/1.000 locuitori.

Suprafața deservită: - prag minim de eficiență - zonă cu 1.000 locuitori;

- prag maxim de eficiență - zonă cu 6.000 locuitori.

Raza de servire: - 300-500 m (5 min. mers pe jos).

2. Scolii primare si gimnaziale

Cererea potențială: - populația cu școlarizare obligatorie (7-14 ani);

Suprafața deservită: - prag minim de eficiență - zonă cu 3.000 locuitori;

- prag maxim de eficiență - zonă cu 12.000 locuitori.

Raza de servire: - 500-1.000 m (maximum 15 min. mers pe jos).

ISs - Subzona pentru unitati sanitare (la nivel de cartier)

- retragere minimă de 40m față de axul drumurilor foarte circulat;
- aferente locuirii, independente sau cuplate cu alte unități de același tip;
- acces direct la sistemul de transport public.

1. Creșa (cu 1...n grupe)

Cererea potențială: - populația de vârstă 0-3 ani;

- norma 12-15 copii/1.000 loc.

Suprafața deservită: - prag minim de eficiență - zonă cu 2.000 locuitori;

- prag maxim de eficiență - zonă cu 6.000 locuitori.

Raza de servire: - 200-300 m.

2. Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții)

Cererea potențială: - 6.000 consultanti/an/1.000 locuitori;

- populație de 5.000 locuitori/circumscripție.

Suprafața deservită: - prag minim de eficiență - zonă cu 10.000 locuitori;

- prag maxim de eficiență - zonă cu 20.000 locuitori.

Raza de servire: - 1.000-1.200 m (20 min. mers pe jos).

3. Dispensar policlinic (gr. 1, 2, 3)

Cererea potențială: - total populație

- normă - cea. 7.000 consultatii/an/1.000 locuitori.

Suprafața deservită: - prag minim de eficiență - zonă cu 25.000 loc.

Rază de servire: - 1.000-1.500 m(20-25 min. mers pe jos).

ISc - Subzona pentru unitati cultura

- retragere minimă de 40m față de axul drumurilor foarte circulat;
- accese și evacuare rapidă;
- se recomandă vecinătatea altor instituții de cultură și educație, a zonelor verzi, de odihnă și agrement;

1. Cinematograf: - total populație al zonei deservite;

Cererea potențială: - normă - 20-35 locuri/1.000 locuitori;

Suprafețe polarizate: - prag minim de eficiență - zonă cu 10.000 loc.

- prag maxim de eficiență - zonă cu 30.000 loc.

Raza de servire - nenormabil.

2. Club (tineret, familiști, pensionari, pe categorii profesionale)

Cererea potențială: - total populație
- normă 3-4 locuri/1.000 locuitori.

Suprafețe polarizate: - prag minim de eficiență - 3.000 locuitori.
- prag maxim de eficiență - 10.000 locuitori.

Raza de servire: - 500-1.000 m.

ISct - Subzona pentru unitati de cult

- în centre și subcentre zonale, cuplate cu anexele specifice;
asigurarea spațiului verde înconjurător pentru ceremonii;
- cuplate cu spitale, unități de asistență socială (azil, orfelinat);
- în vecinătatea zonelor culturale, educative de preferință în apropierea spațiilor verzi (limită de zgomot 35 dB);
- retragere minimă 40 m față de axul drumurilor foarte circulat;
- protejarea construcțiilor existente cu valoare de patrimoniu;
- cimitirele se amplasează în zone periferice sau în trupurile ale localității, la minimum 50 m de zona de locuit; se exclude vecinătatea zonelor culturale, comerciale, de odihnă și agrement.

1. Biserica parohială (ortodoxă, catolică, protestantă)

Cererea potențială: - populația totală aparținând aceleiași confesiuni;
Suprafețe polarizate: - parohie cu 1.500-3.000 locuitori.
- prag maxim de eficiență - zonă cu 30.000 loc.

Raza de servire - 500 m.

ISas - Subzona pentru unitati asistenta sociala

- retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulat;
- aferente locuirii, independente sau cuplate cu alte unități de același tip;
- acces direct la sistemul de transport public și la drumuri publice principale.
 - Cămin bătrâni
 - Cămin handicapați
 - Leagăn copii
 - Centre de asistenta socială

ISt - Subzona pentru unitati turism

- în zona centrală sau în zone specializate;
- accesibilitate la sistemele de transport public sau drumurile publice importante;
- asociere favorabilă cu instituțiile culturale, comerciale și de alimentație publică;
- în zone lipsite de nocivități, umiditate sau care prezintă pericol de alunecare sau inundabilitate;
- în zone cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc (motel, han, camping).

1. Hotel, motel, camping:

Cererea potențială - populație în deplasare pentru scopuri turistice;

Raza de servire - nenormabilă.

ISfb - Subzona pentru unitati financiar bancare

- amplasare după importanță și după organizarea sistemului de unități în rețea;
- în zone cu tradiție în domeniul financiar-bancar sau care asigură rentabilitatea afacerilor;
- grupate cu funcțiuni administrative pe arterele importante al orașului;
- legături ușoare în teritoriu;
- tratare urbanistic arhitecturală în funcție de importanța clădirii (unicat sau repetabile).

1. Unități asigurare și clădiri bancare

Cererea potențială - total populație;

Suprafața polarizată - localitate, teritoriul administrativ;

Raza de servire - nenormabilă.

ISa - Subzona pentru unitati administrative

- în zona centrală;
- front la arterele majore de circulație;
- în zone de interes pentru firme;

- acces direct și rapid la transportul public.

1. Sedii birouri, firme (din domeniul profesional, comercial, industrial)

Cererea potențială - total populație activă calificată;

Suprafața polarizată- conform interesului investitorului de stat sau privat;

Raza de servire - nenormabilă.

ISco - Subzona pentru unitati comert

- amplasare ierarhizată, pe diverse trepte de complexitate, în toate zonele
cu funcțiuni urbane din intravilan;
- în centrul de greutate al ansamblului de locuit, zone centrale, zone specializate;
- alegerea de preferință a zonelor ce le asigură rentabilitatea (vaduri comerciale);
- accesibilitatea rapidă la sistemul de transport în comun, la drumurile publice principale.

1. Complex comercial

(comerț alimentar, nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)

Cererea potențială: - total populație

- normă: 200 mp Adc/1.000 locuitori

Suprafață polarizată: - prag minim de eficiență - zonă cu 2.000 locuitori;

- prag maxim de eficiență - zonă cu 5.000 locuitori.

Raza de servire - 300-500 m (5 min. mers pe jos).

2. Centru comercial

(comerț alimentar, nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de sollicitare periodică)

Cerere potențială - total populație;
- normă - 135 mp Adc/1.000 locuitori.

Suprafață polarizată - prag minim de eficiență - zonă cu 6.000 locuitori;
- prag maxim de eficiență - zonă cu 12.000 locuitori.

Raza de servire - 500-1.000 m (15 min mers pe jos).

3. Magazin universal

(comerț alimentar și nealimentar de folosință rară, alimentație publică).

Cererea potențială - total populație
- normă - 300 mp Adc/1.000 locuitori

Suprafață polarizată- minim 30.000 locuitori

Rază de servire - nenormabilă.

4. Piață agroalimentară

Cererea potențială - total populație
- normă - 120 mp Adc/1.000 locuitori

Suprafață polarizată - oraș sau teritoriu (minimum 7.000 locuitori)

Raza de servire - nenormabilă.

ISco - Subzona pentru unitati comert

ISsv - Subzona pentru unitati servicii (alte categorii)

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă o parcelă pentru instituții publice sau servicii trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

Să aibă o **suprafață minimă** de:

unități de învățământ

- grădinițe: - 22 mp teren/copil
- școli primare și gimnaziale - 15-20 mp teren/copil.

unități sanitare

- dispensar urban: - 0,04 mp teren/locuitor
- dispensar policlinic: - cca. 3,0 mp /consultație

unități de cultură

- cinematograf: - 0,25 mp teren/locuitor
- club: - 0,10-0,20 mp teren/locuitor
- teatru: - 0,10 mp teren/locuitor

unități cult

- biserică parohială: - 0,8 – 0,9 mp teren/enorias
- unități asistentă socială
- cămin bătrâni
- leagăn copii - 50 mp teren/copil
- centre de asistentă socială - 0,85 mp teren/locuitor

unități turism

- hotel - 50 - 100 mp teren/locuitor

- motel - 75 - 100 mp teren/locuitor
- camping - 100 mp teren/locuitor

unități financiar-bancare

- unități pentru asigurare - 0,05 mp teren/locuitor
- clădiri bancare - 0,05 mp teren/locuitor

unități administrative

- sedii birouri, firme - 0,05 mp teren/locuitor

unități comert

- complex comercial - 0,05 mp teren/locuitor
- centru comercial - 0,65 mp teren/locuitor
- magazin universal - 0,35 mp teren/locuitor
- piața agroalimentară - 0,20 mp teren/locuitor

⇒ Sa aibe un **front la strada de:**

- minim **10 m** în cazul clădirilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
- minim **15 m** în cazul clădirilor izolate (4 fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Instituțiile sau serviciile amplasate în zonele rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Fată de **aliniament** construcțiile pot fi amplasate:

- pe **aliniament** atunci când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;

- **retras de la aliniament** în următoarele cazuri:

- înscrierea în regimul de aliniere existent, dar se **recomanda o retragere de 4-6 m** față de **aliniament**, iar la intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității, dacă criteriile specifice de amplasare pe tipuri de dotări nu prevăd altfel;
- lărgirea drumului - alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (regim de aliniere marcat prin linie roșie pe UTR în cazul PUZ sau PUD).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei egală cu jumătatea înălțimii la comisă a clădirii, dar nu mai puțin de **3m**; distanța se majorează la **4 m** în cazul în care o clădire pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de locuire.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere

a incendiilor, a mijloacelor de salvare, precum și astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire, salubritate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4 m**.

Serviciile de categoria atelierelor de întreținere auto-moto, garajele și spălătoriile chimice să nu fie dispuse la distanțe mai mici de **15 m** de fațadele locuințelor sau dolarilor publice, să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulația publică.

Unitățile de mai sus amplasate în imediata apropiere a zonelor rezidențiale se recomandă a avea programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (exemplu: o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- în baza unui PUZ aprobat și normelor în vigoare;
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- în baza unui PUZ aprobat cu următoarele condiționări:
 - se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).
- în zonele protejate: în baza unui PUZ aprobat, justificarea înălțimii clădirilor, se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.
- În zonele de protecție a monumentelor și în zona istorică urbană: în baza PUZ aprobat și avizelor specifice:
 - orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. În vederea autorizării se impun justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate monumente istorice și de arhitectură, pentru amplasarea, configurarea

volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajari; toate acestea vor fi puse în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate și în zona de co-vizibilitate de 100 metri. De la caz la caz, se pot solicita și alte studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Orice construcție nouă destinată serviciilor sau instituțiilor publice trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim -- în baza unui PUZ aprobat;

POT maxim - pe tipuri de unități:unități de învățământ

- grădinițe: - 15%
- școli primare și gimnaziale:- 10%

unități sanitare

- dispensar urban: - 30%
- dispensar policlinic: - 30-50%

unități de cultură

- cinematograf: - 30-50%
- club: - 10-50%
- teatru: - 50-80%

unități cult

- biserică parohială: - 30%

unități asistentă socială

- cămin bătrâni
- leagăn copii - 15%
- centre de asistentă socială

unități turism

- hotel - 20-50% (dupa amplasament)
- motel - 20%
- camping - 20%

unități financiar-bancare



- unități pentru asigurare - 85-90%
- clădiri bancare - 80-90%

unități administrative

- sedii birouri, firme - 85%

unități comert

- complex comercial - 70-75%
- centru comercial - 50%
- magazin universal - **75%**
- piața agroalimentară - **90%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim - se stabilește în funcție de regimul de înălțime caracteristic zonei și de specificul activității ce se defășoară în construcția propusă.

ID/A - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Funcțiunea predominantă: - unități industriale și de depozitare și agricole

Funcțiuni complementare: - căi de comunicație rutiere si feroviare si construcții aferente

- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare;
- servicii compatibile funcțiunilor zonei

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

ID - Subzona unităților industriale și de depozitare

A - subzona de activități agricole si agro-industriale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- activitati productive industriale, de depozitare, agro-industriale și agricole care nu generează emisii poluante.;
- suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile permise sunt cele care nu generează emisii poluante.
- Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării astfel incat sa nu depășeasca coeficientul maxim admis.
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă in baza unui PUZ aprobat cu condiția ca activitățile propuse sa fie nepoluante.
- activitati productive industriale, de depozitare, agro-industriale și agricole care nu generează emisii poluante, in baza unui PUZ aprobat.
- servicii compatibile funcțiunilor zonei, pe baza unui PUZ aprobat:
 - Implantări de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) restaurant (convențional).
 - Implantări industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;

- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuințelor;
- realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei freatice.
- unități care prezintă pericol tehnologic sau poluant;
- amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi etc); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale sau calea ferată și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în baza unui PUZ aprobat;
- conform necesităților tehnologice sau normelor specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în baza unui PUZ aprobat;
- Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00** metri pe străzile de categ. a III-a.
- **25,0 m** față de axul străzii pentru lărgirea străzii din UTR 8, 9, 10
- **25,0 m** față de zonele de locuințe pentru a asigura o perdea de protecție

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în baza unui PUZ aprobat;
- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor distanțele minime vor fi egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID/A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădirile de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție,

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în baza unui PUZ aprobat;
- Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare, precum și astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire, salubritate etc.
- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în baza unui PUZ aprobat;
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în baza unui PUZ aprobat;

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- în baza unui PUZ aprobat;
- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;
- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- în baza unui PUZ aprobat;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în baza unui PUZ aprobat;
 - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
 - Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- în baza unui PUZ aprobat;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- în baza unui PUZ aprobat;

CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Funcțiunea predominantă: - căi de comunicație rutiere, feroviare, aerene si navale

Funcțiuni complementare: - Servicii compatibile funcției de baza a zonei.

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

CCr - Subzona cailor rutiere

CCf - Subzona cailor feroviare

CCa - Subzona cailor aerene

CCn - Subzona cailor navale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- căi publice de circulație: căi rutiere, feroviare, aerene, navale.

CCr - autogări și alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere si serviciile anexe aferente; parcaje și garaje.

- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport, precum si serviciile anexe aferente;

- parcaje, garaje;

- unități de producție și montaj;

CCf - gări, instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare;

- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
- lucrari de terasamente și spații aferente necesare functional și pentru siguranța transportului feroviar;
- lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic;

CCa - aeroporturi, instalatii, constructii si depozite necesare functiunarii

serviciilor de transporturi de bunuri si persoane, parcaje;

- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor de transporturi aeriene;
- lucrari de terasamente necesare functional;
- lucrari de terasamente si plantatii necesare asigurarii calitatii aspectului

peisagistic.

CCn - porturi, instalatii, constructii si depozite necesare functiunarii serviciilor de transporturi navale;

- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor de transporturi navale;
- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conform studiilor de specialitate.

- incintele unităților de transporturi si garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- se impune delimitarea clară prin garduri sau garduri vii a terenului aferent activității feroviare, vizibile de pe drumurile publice în conformitate cu regulile de securitate feroviare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extrindere.
- cuplarea cu clădiri de locuit;
- se interzice orice construcție sau amenajare în zonele cu interdicții temporare de construire:
 - traseele viitoarelor artere de circulație rutieră marcate în planul unității teritoriale de referință;
 - intersecțiile care trebuie modernizate, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice..

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice..

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice..

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice.

CIRCULATII SI ACCESE

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice.

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice..

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice..
 - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
 - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep la aterizarea și decolarea aeronavelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform Planuri Urbanistice Zonale conform normelor specifice.
 - orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
 - suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
 - suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp,

ÎMPREJMUIRI

- portile de intrare în incinte vor fi retrase fata se aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admitarea lor in incinta pentru a nu incomoda

circulația pe drumurile publice de penetrare în Municipiu sau a celor care au transport în comun.

CCf – terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

Cca, CCn - conform Planuri Urbanistice Zonale, conform normelor specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT maxim – In baza unui PUZ aprobat;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

C.U.T. maxim - In baza unui PUZ aprobat;

SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea predominantă: - Spatii verzi amenajate sau naturale

Funcțiuni complementare: - Instituții publice si servicii care completează nivelul funcțiunii de bază a zonei (cultură, educație, alimentație publică, comerț).

Funcțiuni ecologice:

- ameliorarea microclimatului;
- combaterea poluării aerului;
- îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul oxigen-bioxid de carbon)

Funcțiuni de agrement:

- sport;
- jocuri pentru copii;
- agrement;
- odihna în aer liber, promenada.

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

SPa - Subzona pentru spații verzi amenajate

SPs - Subzona pentru sport și agrement

SPp - Subzona pentru perdele de protecție

SPn - Subzona pentru spații verzi naturale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

SPa - sunt admise:

- parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;
- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

SPs - sunt admise:

- amenajări sportive publice
- spatii verzi pentru agrement:
 - baze de agrement, parcuri de distracții;
 - complexe și baze sportive;
- construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal Avizate.

SPp - sunt admise:

- spatii verzi pentru perdele de protecție
 - zone de protecție - spre caile de comunicație rutiere sau feroviare;
 - între zone funcționale incompatibile;
- culoare de protecție;
- păduri și fâșii plantate de protecție sanitară.

SPn - spatii verzi naturale

- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în inlăvitan;
- Construcții complementare funcțiunii dominante.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SPa + SPs - orice intervenție necesită elaborarea unui PUZ;

- În baza unui PUZ aprobat:
 - parcuri și grădini publice sau sportive, cu condiția ca amenajarea spațiilor plantate să se facă pe principii ecologice prin recurgerea

la vegetația perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale;

- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- baze de agrement, parcuri de distracții;
- complexe și baze sportive;
- instituții publice și servicii care completează nivelul funcțiunii de bază a zonei (cultură, educație, alimentație publică, comerț).
- alte funcțiuni compatibile.

SPp + SPn - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente.

UTILIZĂRI INTERZISE

SPa - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

- orice fel de construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților;

SPp - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare pentru pădurile și fâșiile plantate de protecție sanitară.

SPn - conform legilor și normelor în vigoare.

- orice fel de construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților sau peisajului natural;
- orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală;
- depozitarea de deșeuri.

SPa + SPs + SPp + SPn - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

SPg + SPs – în baza unui PUZ aprobat;

SPp + SPn - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

SPg + SPs – în baza unui PUZ aprobat;

SPp + SPn - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

SPg + SPs – în baza unui PUZ aprobat;

SPp + SPn - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

SPg + SPs – în baza unui PUZ aprobat

SPp + SPn - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

SPg + SPs – în baza unui PUZ aprobat

SPp + SPn - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

SPo + SPs + SPp + SPn - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SPg + SPs + SPp + SPn – cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

SPg + SPs + SPp + SPn - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

SPg + SPs – în baza unui PUZ aprobat

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

SPp + SPn - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SPATII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SPg + SPs + SPp + SPn – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

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

ÎMPREJMUIRI

SPg + SPs + SPp + SPn - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu;

SPg – spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SPg – POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 15 % sau conform normelor specifice în vigoare și în baza unui PUZ avizat conform legii;

SPs - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30% sau conform normelor specifice în vigoare și în baza unui PUZ avizat conform legii;

SPp + SPn – fără obiect.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SPg - CUT maxim 0.2 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și în baza unui PUZ avizat conform legii;

SPs - CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și în baza unui PUZ avizat conform legii;

SPp + SPn – fără obiect.

DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Funcțiunea predominantă: Activități cu profil special

Funcțiuni complementare: Locuinte de serviciu

Zona cu destinație specială este formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

Au fost menținute toate localizările existente în prezent.

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- **POT maxim** - conform normelor specifice

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- **CUT maxim** - conform normelor specifice



GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea predominantă: Construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

GCI - Subzona pentru constructii si amenajari pentru gospodarie comunala

GCc - Subzona pentru cimitire

GCs - Subzona pentru amenajări salubritate

GGe - Subzona pentru stație de epurare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

GCI - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

- birouri autonome;

-incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

GCc - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

GCs – amenajări salubritate - platforma de gunoi

GCe - stație de epurare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

GCi - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

GCc - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50,0 metri;

- cimitir, cu condiția existenței unui PUZ aprobat.
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim 7,5 - 8,0 mp.teren pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate;

GCs - platforma de gunoi, în baza unui PUZ aprobat.

UTILIZĂRI INTERZISE.

GCI - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc

tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le

generează;

GCc - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

GCI - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front

la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- GCI** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I și II și de minim **8.0** metri pe străzile de categoria III.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- GCI** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- GCI** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

GCI - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

GCc - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

GCI - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

GCc - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

GCI - înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

GCc - nu este cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GCI - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

GCc - se va ține seama de caracterul funcțiunii.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GCI - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

GCc - se vor asigura puncte de apă din rețea publică;

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GCI - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

GCc - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în

proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

ÎMPREJMUIRI.

GCI - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care

- un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doi-lea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

GCc - împrejuririle spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 2,00 metri;

- se va acorda atenţie modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

GCI - POT maxim = **50%**

GCc - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp. din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1% construcții.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

GCI - CUT = **1,8** mp ADC / mp.teren

GCc - CUT = **0,15** mp ADC / mp.teren

TE - ZONA PENTRU CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO EDILITARE

Zona conține construcții și instalații aferente echipării tehnice majore, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor respecta normativele tehnice specifice.

UTILIZĂRI INTERZISE.

- pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte sau în care se produc aglomerări de populație se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;
- pentru noi incinte se recomandă localizări în zona de tip ID;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I și II și de minim **8.00** metri pe străzile de categoria III.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,00** metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.00** metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice prin retragerea porții de acces;
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjuratoare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate și utilizate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%**, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- în dreptul fațadei parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de **1.20** metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 mașini;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0,40** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbusti;
- pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice, se recomandă ca porțile de intrare să fie retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim – Conform PUZ si normelor specifice

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- C.U.T. maxim - Conform PUZ si normelor specifice.

CAPITOLUL V - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA – Terenuri agricole

TF - Terenuri forestiere

TH - Terenuri aflate permanent sub ape

TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatie

TN - Terenuri neproductive

TS - Terenuri cu destinatie speciala

