ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
ORASUL FRASIN
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea demersurilor de actualizare a Planului de Urbanism General (P.U.G.) si a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent

Consiliul local al orasului Frasin, judetului Suceava ;

Avand in vedere :

- Hotararea Consiliului Local al Orasului Frasin nr. 23 din 11.02.2015 privind aprobarea de cheltuileli legate de actualizarea Planului Urbanistic General al Orasului Frasin si a Regulamentului Local de Urbanism ;

- referatul de aprobare al domnului ing. Marinel Balan - primarul orașului Frasin inregistrata cu nr.682 din 19.01.2023 ;

- raportul intocmit de Compartimentul urbanism, mediu si fond funciar, inregistrat cu nr.683 din 19.01.2023 ;

- proces verbal privind afișarea propunerilor de dezvoltare a orașului Frasin în vederea actualizării Planului Urbanistic General al orașului Frasin nr. 10478 din 20.10.2021 ;

- prevederile art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prevederile art.31 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare, prevederile H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare, prevederile art. 23, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, ulterior modificata si completata, prevederile art. 140, ale art. 196,alin. (1), lit. a) , ale art. 197 si ale art. 243, alin. (1), lit. a) si lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ;

- avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru programe de dezvoltare economico-sociala, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al orasului, agricultura, gospodarire comunala, protectia mediului si turism, inregistrat cu nr.908 din 26.01.2023 si al Comisiei de specialitate nr.3 pentru administratie publica locala, juridica si de disciplina, apararea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetatenilor inregistrat cu nr.909 din 26.01.2023 ;

In temeiul prevederilor art. 129, alin. (6), lit. c) si ale art. 139, alin. (3), lit. e) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 – Se aproba propunerile prezentate de extindere a Planului de Urbanism General (P.U.G.) si a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, potrivit anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 – Primarul orașului Frasin, prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prezentei hotărâri .

Art. 3 – Prezenta hotarare va fi comunicata, domnului Primar al orasului Frasin, compartimentelor de specialitate si va fi adusa la cunostinta publica prin afisare si publicarea pe site-ul Primariei orasului Frasin.

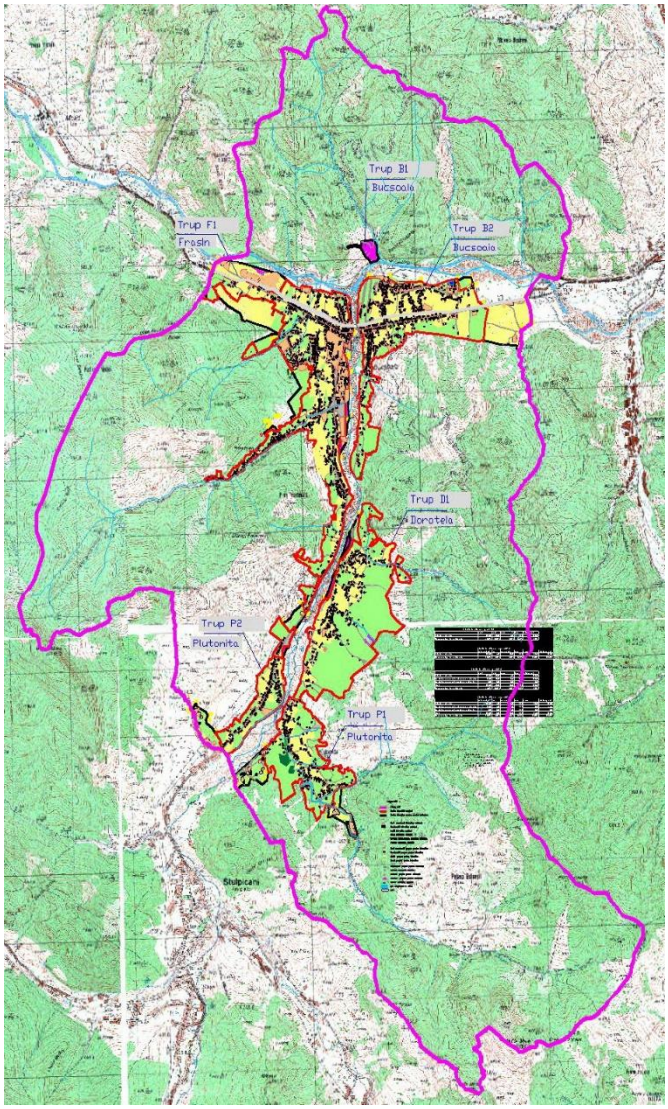
PRESEDINTE DE SEDINTA,
Ilie NACU

ROMÂNIA Județul Suceava Consiliul Local Orașul Frasin

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI
Lupascu Tatiana

Frasin, 26.01.2023
Nr.19

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Propunere v1.0
Anexa HCL:_____

03.12.2022

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI FRASIN, JUDETUL SUCEAVA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI FRASIN, JUDETUL SUCEAVA

CUPRINS:

Partea I – Dispozitii Generale

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orasului Frasin este adoptat de către Consilul Local Frasin în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate şi în aplicarea dispoziţiilor legii 350/2001 şi a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

A. Prevederi generale

Art. 1 Definiţie şi scop

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităţii teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localităţii, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate precum şi cu Strategia de dezvoltare a orasului Frasin aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. XXX din XXXXXXXXX.

(2) Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul oras Frasin, aferent Planului Urbanistic General Frasin, cuprinde şi detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor.

(3) Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale.

Art. 2 Domeniu de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unităţii teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condiţiilor şi limitelor de recunoaştere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament

precum şi, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

(4) La emiterea autorizaţiilor de construire se voravea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de trenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(5) Autorizaţiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General.

(6) Fac excepţie de la prevederile alin (5) acele zone unde administraţia publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

(7) Pentru zonele construite protejate, aşa cum acestea sunt evidenţiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentaţiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentaţii urbanistice fiind aplicabile dispoziţiile speciale cu privire la aceste zone aşa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secţiunea ce cuprinde dispoziţiile speciale aplicabile la nivelul unităţii teritoriale de referinţă corespunzătoare.

(8) Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale şi se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament.

(9) Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, pentru reglementarea destinaţiilor vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale şi se vor aplica proceduri de restructurare, confom prezentului Regulament.

(10) Pentru operaţiunile de regenerare urbană vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, confom prezentului Regulament.

Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

A. Terenuri si zone cu regim special

Art. 3 Prevederi generale

(11) Planul Urbanistic General şi prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilităţi publice, zonele protejate şi de protecţie a monumentelor istorice şi a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecţie prevăzut în legislaţie, zonele de risc natural, zonele cu interdicţie temporară ori definitivă de construire şi zone în care se preconizează operaţiuni urbanistice de regenerare urbană.

(12) Pentru zonele aminitite anterior şi pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafeţe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conţin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizaţiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerinţelor legale speciale alături de îndeplinirea cerinţelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism şi în documentaţiile urbanistice în ansamblul lor.

Art. 4 Intravilanul şi terenuri agricole din intravilan

(13) Prin Planul Urbanistic General se stabileşte intravilanul orasului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităţii se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate şi condiţionat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la reţelele edilitare şi, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(14) Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă numai pentru terenurile delimitate în vederea operaţiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, cu condiţia aplicării integrale, în prealabil, a procedurii de urbanizare.

(15) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări şi lucrări de îmbunătăţiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condţia obţinerii în prealabil a avizului Administraţiei Naţionale a Îmbunătăţirilor Funciare R.A. - U.A. Suceava.

(16) Terenurile agricole din intravilan care nu fac parte din zonele delimitate în vederea operaţiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, păstrează destinaţia Teren Agricol. Această reglementare nu are caracter defintiv şi poate fi modificată prin Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

Art. 5 Păduri

(17) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure îşi vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.

(18) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, îşi vor păstra destinaţia, fiind interzisă autorizarea construcţiilor pe aceste terenuri.

(19) Prin excepţie de la prevederile aliniatului (2) pot fi autorizate acele construcţii sau lucrări destinate exclusiv stabilizării solului, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

Art. 6 Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

(20) Pe teritoriul orasului Frasin, nu se regasesc, Arii protejate la data aprobării prezentului Regulament dupa cum se poate observa si pe pe planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” aferentă PUG.

(21) Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 şi a OUG 57/2007, Art. 14 se instituie fâşii de protecţie în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetaţiei malurilor şi a lucrărilor de pe malurile râurilor şi a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic şi de legătură pietonală. Aceste zone au destinaţie de zone verzi şi sunt reglementate ca zona Ve.

(22) Se interzice canalizarea pârâurilor sau a raurilor, acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decît poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decît ampriza căii de transport care traversează albia).

Art. 7 Zone construite protejate

(23) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament: cf. LMI 2010, judeţul Suceava.

(24) Pe baza concluziilor şi recomandărilor Studiului de Fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit”, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare şi cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 este delimitată şi insituită Zona Construită Protejată. Aceasta este subîmpărţită în Unităţi Teritoriale de Referinţă.

(25) Pentru Zona Construită Protejată se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentaţii vor respecta Metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(26) Suprafaţa minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referinţă. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea populatiei afectata de aceste zone.

(27) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament, cu avizul autoritatilor abilitate sa emita avize si acorduri in acele zone protejate.

(28) Aprobarea documentaţiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal în interiorul Zonei Construite Protejate, anterior aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate (PUZCP) este interzisă.

Art. 8 Zone expuse la riscuri naturale

(29) Pe baza Studiului de fundamentare, Vol. Mediu, cap._____ întocmit prealabil se _____ _____ _____.

Art. 9 Zone cu riscuri tehnologice şi zone de protecţie cu regim special

(30) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(31) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecţie aferente, precum şi zonele de protecţie sanitară sunt marcate pe planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă", aferentă PUG. Delimitările zonelor de risc, precum şi măsurile care decurg din existenţa acestora se vor preciza prin intermediul Hărţilor de risc. (cf. L350/2001, art.51)

(32) Pe teritoriul administrativ al Orasului Frasin au fost identificate zone care prezintă diferite forme de poluare la nivelul solului sau subsolului, în urma activităţilor cu caracter industrial. Siturile sunt enumerate în Anexa Nr. 8 la prezentul Regulament iar poziţia acestora a fost marcată în planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă".

(33) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(34) Autorizarea executării construcţiilor în interiorul zonelor de protecţie sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deşeuri urbane, marcate ca atare în planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(35) Autorizarea executării construcţiilor în interiorul zonelor de protecţie a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(36) Autorizarea executării construcţiilor în interiorul zonelor de protecţie a infrastructurii rutiere, apartinand CNAIR, marcate ca atare în planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(37) Autorizarea executării construcţiilor în interiorul zonelor de protecţie a reţelelor magistrale de gaz metan, marcate ca atare în planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(38) Autorizarea executării construcţiilor în interiorul zonelor de protecţie a reţelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

B. Condiţii generale privitoare la construcţii

Art. 10 Parcelarea

(39) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în minimum 2 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcţii.

(40) In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerinţele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism.

De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizaţiei de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului şi a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar şi prin raportare la suprafaţa parcelei înaintea dezmembrării şi suprafeţele totale construite însumate cu suprafeţele propuse spre construire.

(41) Dacă reglementările la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă, a zonelor şi subzonelor funcţionale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă fiecare în parte, cumulativ, următoarele condiţii:

a) au front la stradă

b) front la stradă de minimum 8m pentru clădiri înşiruite, minimum 12m pentru clădiri cuplate şi minimum 15 m pentru clădiri izolate.

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

d) suprafaţa parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înşiruite, minimum 300mp pentru clădiri cuplate şi de minimum 360 mp pentru clădiri amplasate izolat.

e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepţie parcelele de colţ, în situaţiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade şi situaţiile existente în zonele constituite.

f) Dacă o parcelă nu îndeplineşte condiţiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiţii:

 parcela e rezultată dintr-o operaţiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.

 parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinaţia teren agricol, conform PUG.

 pentru parcelă se va întocmi şi aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.

(42) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branşare la reţeaua de distribuţie a apei, la reţeaua de canalizare, la reţeaua de distribuţie a energiei electrice Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branşare este prevăzută o extindere a reţelei publice de distribuţie să solicite, anterior autorizării construcţiei, realizarea efectivă a extinderii.

(43) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi / sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea

mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi obiectivelor de utilitate publică.

(44) Operaţiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operaţiunilor de urbanizare prevăzute la Articolul 4 şi se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General şi ale prezentului Regulament.

Art. 11 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor şi conformării volumetrice

(45) Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(46) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcţii sau amenajări care au ca rezultat creşterea suprafeţei utile destinate acestor utilizări.

(47) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

(48) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime caracterizează construcţia. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcţii de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălţime este una rezultantă prin restricţionarea simultană şi comună conform valorilor maxim admise.

Art. 12 Înălţimea construcţiilor

(49) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maxim admisă, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.

(50) În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale.

(51) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepţia cazurilor în care prezentul Regulament

o interzice.

(52) În sensul prezentului regulament, înţelesul termenilor subsol, demisol şi mansardă este

acela cuprins în glosarul anexat.

(53)În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul

liniei paralele cu aliniamentul şi care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

(54) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălţimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situaţie, nici un punct al clădirii nu va depăşi planul paralel cu terenul şi care conţine punctul de înălţime maximă admisă, măsurată conform alineatului (5).

(55) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depăşesc regimul de înălţime şi / sau înălţimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creşterea regimului de înălţime sau a înălţimii.

Art. 13 Asigurarea echipării edilitare şi evacuarea deşeurilor

(56) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi sau ale furnizorilor de utilităţi este interzisă.

(57) Autorizarea executării construcţiilor va putea fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

(58) În intravilanul orasului Frasin nu se admit soluţii de alimentare cu apă şi canalizare în sistem individual cu excepţia Unităţilor Teritoriale de Referinţă pentru care prezentul Regulament permite în mod expres realizarea acestor soluţii.

(59) În sensul prezentului articol, prin soluţii de echipare edilitară în sistem individual se înţelege asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare prin construcţii şi instalaţii realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(60) Autorizarea executării construcţiilor, aletele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(61) La elaborarea documentaţiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ţine seama de condiţiile

impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacităţii sau înlocuirea reţelelor de apăcanal.

(62) La elaborarea documentaţiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD, va fi prevăzută înlocuirea magistralelor de apă sau canalizare care au durata normată de funcţionare depăşită, respectiv alocarea de terenuri cu statut de domeniu public pentru reamplasarea acestora. Necesitatea înlocuirii sau reamplasării magistralelor de apă sau canalizare va fi specificată în Avizul de Oportunitate al documentaţiilor de urbanism, iar localizarea magistralelor asupra cărora se vor lua măsuri va fi precizată prin avizul de amplasament emis de către administratorul reţelei.

(63) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se

recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(64) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor

menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

Art. 14 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

(65) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(66) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

(67) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizaţia de construire poate fi emisă în condiţiile legii şi numai după finalizarea şi recepţionarea de către administraţia locală sau de către furnizorii de utilităţi abilitaţi a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a reţelelor edilitare.

(68) Derogarea reglementată la alin. (2) nu este valabilă pentru zonele de urbanizare, unde este obligatorie procedura de urbanizare instituită prin prezentul regulament.

Art. 15 Realizarea de reţele edilitare

(69) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanţa de către administraţia publică, furnizorul de utilităţi, investitor sau beneficiar, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Planul Urbanistic General.

(70) Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(71) Reţelele existente de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(72) Reţelele noi de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(73) Reţelele de distribuţie a gazului metan şi racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(74) Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării

suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilităţi.

Art. 16 Amplasarea faţă de aliniament

(75) Amplasarea clădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(76) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea faţă de aliniament se face conform legii şi în condiţiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46)

(77) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situaţiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public.

(78) Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor şi părţilor subsolurilor care depăşesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depăşiri locale ale limitelor de retragere faţă de aliniament, cu respectarea următoarelor condiţii:

a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăşi limita retragerii faţă de aliniament cu maxim 1,20 m

b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanţă minimă de 2m faţă de limitele laterale ale parcelei (marginile faţadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălţime minimă de 3,5 m faţă de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului

c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

(79) Se vor respecta realinierile stabilite prin PUG şi figurate pe planşa de reglementări.

Art. 17 Amplasarea în interiorul parcelei

(80) Condiţiile de amplasare a clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(81) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

Art. 18 Parcaje

(82) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire, conform cerinţelor prezentului Regulament.

(83) În cazul imposibilităţii tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spaţiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenţei unor restricţii privind realizarea de spaţii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor şi subzonelor funcţionale / a unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(84) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condiţiile alin. (1) se stabileşte în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor zonelor şi subzonelor funcţionale precum şi a unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament şi conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

(85) Autorizarea executării construcţiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidenţiale) se face pe baza documentaţiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

(86) Se vor asigura spaţii destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Art. 19 Spaţii verzi

(87) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(88) Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată pe toată suprafaţa orasului, conform condiţiilor prevăzute la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale precum şi a unităţilor teritoriale de referinţă. În acest sens, documentaţiile de urbanism (PUZ şi PUD) vor consemna în cadrul planşei „Situaţia existentă, difuncţionalităţi" poziţia exactă şi esenţa pentru arborii maturi existenţi în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situaţie poziţia exactă, esenţa şi circumferinţa trunchiului pentru arborii maturi existenţi pe parcelă, inclusiv a celor propuşi pentru tăiere, precum şi poziţia exactă şi esenţa pentru arborii propuşi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înţelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinţă egală sau mai mare decât 50 cm. Diferenţiat se va marca pe planul de situaţie orice tip de vegetaţie existentă, propusă spre defrişare sau plantare compusă din garduri vii, arbuşti, arbori tineri.

(89) Intervenţiile asupra vegetaţiei din zonele de protecţie a monumentelor şi din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DCCPCN Suceava.

(90) La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la

nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiţii:

a) poziţiile, sistemul de plantare şi esenţa arborilor vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice

b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră

c) arborii vor avea înălţimea minimă de 2,50 m

d) arborii vor avea circumferinţa minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)

e) distanţa minimă între axa trunchiului şi poziţia reţelelor edilitare va fi de 1,5 m

f) perimetrul de sol neamenajat în jurul arborelui va fi de 2,5x2,5m şi va fi protejat prin elemente specifice

(91) Pentru realizarea spaţiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului naţional de îmbunătăţire a calităţii mediului prin realizarea de spaţii verzi in localităţi, program aprobat prin Legea 343/2007.

Art. 20 Aspectul exterior al construcţiilor

(92) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei – aşa cum este el descris în Secţiunea 1 a fiecărei UTR – şi peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)

(93) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

(94) Se vor respecta reglemntările la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decoraţiuni.

(95) Pentru asigurarea calităţii aspectului exterior al construcţiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiţioneze autorizarea lucrărilor prin obţinerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secţiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală şi urbană.

(96) Se recomandă întocmirea şi aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor şi amenajărilor la nivelul întregului oras, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

(97) Pentru clădiri de interes public sau situate în zone de tip mixt, cu vizibilitate mare, capete de perspectivă a unor străzi de categoria I, autoritatea contractantă va iniţia procedura de achiziţie publică prin concurs de soluţie.

Art. 21 Împrejmuiri

(98) Dacă reglementările privind unităţile teritoriale de referinţă nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite păstrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(99) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

(100) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Art. 22 Accese carosabile

(101) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

(102) Numărul şi caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(103) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 23 Accese pietonale şi piste pentru biciclişti

(104) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(105) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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.

(106) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(107) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru biciclişti cu sens dublu având lăţimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecţie. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru biciclişti faţă de partea carosabilă, prin vegetaţie, borne, rigole, borduri etc.

(108) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru biciclişti vor fi comune cu cele pentru vehicule.

Art. 24 Orientarea faţă de punctele cardinale

(109)Autorizarea executării construcţiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

(110) Fac excepţie de la prevederile aliniatului (1) construcţiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificităţi culturale şi istorice de amplasare şi de configurare.

Art. 25 Lucrări de utilitate publică

(111) Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înţeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.

(112) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(113) Drumurile şi căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentaţiile de urbanism vor fi deschise circulaţiei şi accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

(114) Suprafeţele de teren grevate prin documentaţiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire.

(115) Sunt drumuri şi / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafeţe care îndeplinesc cumulativ cerinţa de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private şi de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

Art. 26 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

(116) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

(117) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

Art. 27 Amplasarea faţă de drumuri publice

(118) În zona drumurilor publice din extravilan se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen

(119) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

(120) Autorizarea executării construcţiilor cu diferite funcţiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

(121) Autorizarea construcţiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi şi realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General şi marcate ca atare pe planşa Reglementări Urbanistice, este interzisă.

(122) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General şi marcate pe planşa Reglementări Urbanistice, poziţia noului aliniament precum şi retragerea minimă a construcţiilor faţă de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(123) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele şi profilele stabilite prin PUG, înscrise în planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”, conform Anexei nr. 6 la prezentul Regulament.

Art. 28 Amplasarea faţă de căi ferate

(124) La data adoptării prezentului act zona de protecţie şi zona de siguranţă a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.

(125) Se interzice amplasarea de construcţii în zona de siguranţă a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei, a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului.

(126) În zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii:

a) construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată

b) construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei

c) instalaţii fixe pentru tracţiune electrică

d) instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora

(127) Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Naţională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. şi Ministerul Transporturilor şi Infrastructurii.

(128) Zona de protecţie este marcată pe planşa 3.„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” (zonele de protecţie sunt marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autorităţile abilitate, ca fâşii cu lăţimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate)

(129) Lucrările de investiţii ale agenţilor economici şi ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. şi al Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii, şi anume:

(a) căi ferate industriale

a) lucrări hidrotehnice

b) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate

c) subtraversarea liniilor de cale ferată de reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze,produse petroliere, termotehnologice şi canale libere

(130) În zona de protecţie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi 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 construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecţie a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului

(131) Amenajările şi instalaţiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanţelor sau deşeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicaţiile asupra activităţii feroviare şi de mediu executate de unităţi de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naţionale de Căi Ferate C.F.R. S.A. şi cu autorizaţia Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii.

(132) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naţionale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât şi în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. şi al Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii.

C. Intrarea în vigoare şi reglementarea situaţiilor tranzitorii

Art. 29 Intrarea în vigoare

(133) Prezentul Regulament produce efecte şi devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Orasului Frasin.

(134) Prezentul abrogă şi înlocuieşte Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orasului Frasin - 1999.

Art. 30 Reglementarea situaţiilor tranzitorii

(135) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament şi a Planului Urbanistic General.

(136) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. In cazul cererilor de prelungire a valabilităţii Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

(137) Autorizaţiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizaţiei. In cazul cererilor de prelungire a valabilităţii Autorizaţiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluţionarea unei astfel de cereri şi existenţa sau nu a unor diferenţe majore între acestea şi prescripţiile prezentului Regulament privind servituţile de utilitate publică, alte restricţii.

(138) Planurile Urbanistice Zonale şi Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament şi pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al orasului Frasin rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafaţa în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(139) Planurile Urbanistice Zonale şi Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General şi pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Orasului Frasin îşi păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic General.

(140) Prin excepţie de la prevederile alineatelor(4) şi (5), reglementările privind servituţile de utilitate publică şi alte restricţii instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament.

Partea III – Regulamentul local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aplică doar împreună cu planşa privind Unităţile teritoriale de referinţă, cu respectarea delimitării acestora pe plan şi în conformitate cu hotărârile de Consiliu Local ulterioare. Regulamentul local de urbanism descrie reglementarea privind construcţiile şi amenajarea teritoriului pentru unităţile teritoriale de referinţă delimitate în planşa U03 cu referire la aspectele legate de modul de ocupare, utilizare, echipare a parcelelor.

A // Terenuri cu destinaţie agricolă

Caracterul zonei

Caracterul actual

Terenuri cu destinaţie agricolă – păşuni, fâneţe, arabil – sau libere situate în intravilanul orasului.

Caracterul propus

Terenuri neurbanizate şi neurbanizabile cu destinaţie agricolă, introduse în intravilan prin documentaţii de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calităţii mediului, ca şi existenţa în intravilan a unei rezerve de teren substanţiale destinate urbanizării, este posibilăşi se impune conservarea şi protejarea terenurilor cu destinaţie agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice şi ecologice impun păstrarea unei rezerve substanţiale de terenuri de producţie şi unităţi agricole în proximitatea oraşului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale şi pe trasee scurte pieţele locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale oraşului şi pentru obiective strategice, a căror naturăşi necesitate nu

pot fi prevăzute în prezent.

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

(2) Orice construcţii şi amenajări admisibile în zonă (construcţii şi amenajări agricole, construcţii anexe pentru exploataţii agricole) se vor amplasa şi realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

(3) Se recomandă transformarea păşunilor în fânaţe.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(4) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(5) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu

elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de urbanism).

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(6) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(7) Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor dem deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi avizate de DEPARTAMENTUL DE URBANISM.

(8) Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

(9) Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(10) Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

(11) Pajişti, fâneţe

Păşunat, culturi agricole diverse Unităţi agricole / ferme existente

Art. 5 Utilizări admise cu condiţionări

(12) Ferme şi unităţi zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătăţii populaţiei şi mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor şi a zonelor de protecţie sanitară pe care acestea le impun.

(13) Ciupercării, sere, alte clădiri de producţie, cu condiţia ca suprafaţa terenului aferent exploataţiei agricole să fie mai mare de 1 ha.

(14) Construcţii anexe şi amenajări pentru exploataţii agricole, cu următoarele condiţii:

- să adăpostească activităţi dedicate nemijlocit şi exclusiv exploataţiei agricole
- suprafaţa minimă a exploataţiei va fi de 1 ha
- parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute)
- folosinţa agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, păşune, fânaţ
- terenul va fi înscris în registrul agricol
- exploataţia agricolă va fi înregistrată juridic

 în cadrul exploataţiei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcţiile şi amenajările, restul terenului conservându-şi destinaţia agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole.

Art. 6 Utilizări interzise:

(15) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

(16) Pentru construirea de anexe agricole şi amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploataţiei agricole va reprezenta maximum 10% din suprafaţa acesteia.

Condiţii de amplasare, echipare şi configurare

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(17) Structura parcelară se conservă de regulă.

Operaţii de divizare sunt permise doar cu condiţia ca parcelele reultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiţii:

 să aibă front la stradă

 lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30m

 adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

 suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1500 mp

 să aibă formă regulată

(18) Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiţia conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(19) Construcţiile de orice tip se vor retrage faţă de aliniament cu minimum 6 m.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(20) Construcţiile de orice tip se vor retrage faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(21) Amplasarea clădirilor unele faţă de altele în cadrul aceleiaşi parcele se va face, funcţie de caracteristicile şi destinaţia acestora, cu respectarea distanţelor impuse de normele PSI şi sanitare.

Art. 11 Circulaţii şi accese

(22) Se vor utiliza de regulă drumurile publice şi de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcţională materializate în PUZ.

(23) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

(24) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 12 Staţionarea auovehicolelor

(25) Staţionarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăţilor / parcelelor.

Art. 13 Înălţimea maximă admisă:

(26) Pentru anexe agricole regimul maxim de înălţime va fi (S/D)+P.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(27) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

(28) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural şi aşezări urbane existente.

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(29) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcţionării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecţia mediului a exploataţiilor agricole este obligatorie.

(30) Este interzisă deversarea apelor uzate şi pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploataţiilor agricole.

(31) Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare

Art. 16 Spaţii libere și spații plantate:

(32) Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinţei terenurilor.

(33) Se recomandă transformarea păşunilor în fânaţe.

(34) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor.

Art. 17 Împrejmuiri

(35) În funcţie de necesitatea funcţională

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

(36) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului:

(37) Pentru păşuni, fânaţe, terenuri arabile: POT max= 0%

(38) Pentru construcţii şi amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ fucţie de caracterul acestora

(39) Pentru construcţii anexe ale exploataţiilor agricole POT max = 10% - se raportează la suprafaţa zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole)

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului:

(40) Pentru păşuni, fânaţe, terenuri arabile: CUT max = 0

(41) Pentru construcţii şi amenajări agricole: CUT max se va stabili prin PUZ fucţie de caracterul acestora.

(42) Pentru construcţii anexe ale exploataţiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafaţa zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole)

Aapp // Zonă de agrement public sau/şi privat

Caracterul zonei

Caracterul actual

Zona este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor. Agrementul public presupune utilizarea unor facilităţi dedicate - de alimentaţie publică, pensiuni, vile turistice, spaţii pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitaţie etc.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole,

apicultură, petrecerea timpului liber etc.

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Pentru realizarea de facilităţi dedicate agrementului public se vor întocmi PUZ şi PUD ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural şi peisaj, coerenţa cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spaţialfuncţională, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii verzi / naturale, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

(2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3– Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(3) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(4) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(5) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(6) Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor dem deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi avizate de Dep. de Urbanism

(7) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

(8) Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

(9) Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.

(10) În cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă.

(11) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea

urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial.

Utilizarea funcţională

(12) Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Art. 4 Utilizări admise:

Agrement public:

 alimentaţie publică

 cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)

 picnic

 sport în aer liber

 echitaţie

 amenajări pentru activităţi în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinaţii diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje

 edicule, ca parte a amenajărilor pentru susţinerea activităţilor în aer liber

Agrement privat:

 grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură

 petrecerea timpului liber

Art. 5 Utilizări admise cu condiţionări

Agrement public:

Comerţ şi servicii de susţinere a funcţiei de bază - agrement public şi privat, cu următoarele condiţii:

 să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei

 profilul şi anvergura activităţilor să fie în concordanţă cu nevoile generate de

utilizările de bază (admise)

 să se desfăşoare ca activităţi complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului public

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

Agrement privat:

 Edicule - construcţii închise sau deschise - pentru susţinerea activităţii de bază, cu condiţia ca acestea să fie din categoria construcţiilor provizorii, realizate din materiale uşoare, fără fundaţii.

Art. 6 Utilizări interzise:

(13) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

(14) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiţii de amplasare, echipare şi configurare

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

Agrement public:

(15) Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

 să aibă front la stradă / drum

 lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m

 suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 30 mp

(16) Se admit operaţiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să

respecte condiţiile mai sus menţionate.

(17) Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilităţi de agrement de mari dimensiuni.

Agrement privat:

(18) Se conservă în general actuala structură parcelară.

(19) Se admit operaţiuni de divizare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate:

 să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces

 lungimea frontului la stradă / drum sau aleea comună de acces să fie mai mare de 8 m

 suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 250 mp

(20) Se acceptă comasarea parcelelor sau acţiuni de reparcelare, în condiţiile mai sus menţionate

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

Agrement public:

(21) Clădirile se vor retrage cu cel puţin 7m de la aliniament.

Agrement privat:

(22) Construcţiile se vor retrage cu cel puţin 5m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

Agrement public:

(23) Clădirile se vor retrage cu cel puţin 5m de la limitele laterale de proprietate.

Agrement privat:

(24) Construcţiile se vor retrage cu cel puţin 3m de la limitele laterale de proprietate.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

Agrement public:

(25) Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m.

(26) În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

Agrement privat:

(27) Nu e cazul

Art. 11Circulaţii şi accese

(28) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Agrement public:

(29) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Agrement privat:

(30) Se vor conserva de regulă circulaţiile şi accesele existente.

(31) În cadrul operaţiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei

comune cu lăţimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

Art. 12 Staţionarea auovehicolelor

(32) Staţionarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

Necesarul de parcaje:

Agrement public:

(33) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

(34) Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităţilor de agrement.

(35) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.

Agrement privat:

(36) Minimum un loc de parcare / parcelă.

Art. 13 Înălţimea maximă admisă:

Agrement public:

(37) Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj şi mansardă), (parter, etaj şi etaj retras), (demisol parter şi mansardă) sau (demisol parter şi etaj retras). Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras).

(38) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

(39) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Agrement privat:

(40) Regimul maxim de înălţime admis este (S)+P.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(41) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu

contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

(42) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural şi aşezări urbane existente.

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

Agrement public:

(43) Racordarea la reţelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

(44) Acolo unde nu există reţele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale şi ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenţie şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române.

(45) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(46) Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

(47) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

(48) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Agrement privat:

(49) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(50) Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Art. 16 Spaţii libere şi spaţii plantate:

Agrement public:

(51) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(52) Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(53) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor.

Agrement privat:

(54) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(55) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

Art. 17 Împrejmuiri

Agrement public:

(56) Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

(57) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(58) Imprejmuirile pot fi realizate şi numai prin vegetaţie / garduri vii. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetaţie / garduri vii.

(59) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălţime şi vor fi de tip transparent. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Agrement privat:

(60) Imprejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălţimea maximă de 2,00 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetaţie / garduri vii.

(61) In cazul operaţiunilor de divizare a parcelelor /lotizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

(62) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului:

Agrement public şi privat:

(63) POT maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului:

Agrement public:

(64) CUT maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

Agrement privat:

(65) CUT maxim = 0,1 pentru toate utilizările admise.

ED // Gospodărire comunală - Zonă aferentă infrastructurii edilitare

Caracterul zonei

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - staţii de transformare, teritoriul captării de apă, staţii de pompare şi rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul staţiei de epurare, staţii de reglare gaz etc.

S_ED - Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter.

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Pentru intervenţii importante vizând reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalaţii tehnologice se vor elabora în prealabil PUD. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora PUZ.

(2) PUD / PUZ vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituţile de utilitate publică, utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului etc, ca şi reglementările / normele privind protecţia faţă de riscurile tehnologice sau protecţia sanitară.

(3) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

S_ED - Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter - se va aplica regulamentul aferent ED.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 –Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(4) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(5) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(6) Orice reglementare a spaţiului public şi utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat şi raportat la ţesutul urban adiacent, precum şi la sistemul major de transport public şi reţeaua de parcaje/garaje publice.

(7) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spaţiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale şi trasee verzi existent sau propus la nivel de oraş sau zonă metropolitană. Deplasarea

pietonală şi velo va fi tratată cu prioritate în orice situaţie în reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.

(8) Temele de proiect şi proiectele vor fi avizate de DEP. DE URBANISM.

(9) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranţă pietonală şi rutieră prin variaţii de intensitate şi temperatură a luminii artificiale.

(10) Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

(11) Activităţi tehnologice specifice profilului fiecărei zone

(12) Activităţi conexe - administrative, sociale etc

Art. 5 Utilizări cu condiţii:

(13) Dezvoltarea activităţilor de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalaţii tehnologice cu condiţia ca aceasta să nu implice restricţionarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecţie faţă de riscuri tehnologice sau sanitară.

(14) Activităţi complementare, cu condiţia ca acestea să fie direct asociate activităţii de bază.

Art. 6 Utilizări interzise:

(15) Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

(16) Garaje în clădiri provizorii.

(17) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.

(18) Constructii provizorii de orice natură.

(19) Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

(20) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

(21) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

(22) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(23) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiţii de amplasare

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(24) Planul cadastral existent se va conserva de regulă

(25) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, a îmbunătăţirii accesibilităţii, a creşterii capacităţii etc se va elabora un PUZ şi se va extinde prezentul UTR astfel încât să cuprindă toate suprafeţele ce deservesc activitatea de bază.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(26) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.

(27) În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament. In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puţin de 6 m.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(28) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,5 m.

(29) Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3 m

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeaşi parcelă

(30) In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă/ în aceeaşi incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,5 m.

Art. 11 Circulaţii şi accese

(31) Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior.

(32) Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal şi tehnologice. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea.

(33) In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcţiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucţiune ce necesită un grad ridicat de protecţie faţă de factori poluanţi - educaţie, sănătate etc - se va evita amplasarea circulaţiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulaţiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecţie.

(34) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 12 Staţionarea autovehicolelor

(35) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(36) Pentru staţionarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spaţii subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.

(37) Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.

(38) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcaţie faţă de UTR cu destinaţia de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage faţă de acestea cu minimum 10 m

Art. 13 Înălţimea maximă admisă

(39) Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m.

Regimul de înălţime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(40) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

(41) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

(42) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice

(43) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural şi va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

(44) Se interzice placarea gresii sau materiale care imită materiale naturale.

(45) Se interzic învelitori din tablă profilată

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(46) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(47) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(48) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(49) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(50) In zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

Art. 16 Spaţii libere şi spaţii plantate:

(51) Suprafaţa spaţiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totalăşi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(52) Fâşii de teren cu o lăţime de minim 3m se vor amenaja obligatoriu ca spaţii verzi cu rol de protecţie (vegetaţie înată) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidenţiale, de locuire, educaţionale.

(53) Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 50% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(54) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă.

Art. 17 Împrejmuiri

(55) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(56) Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

(57) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

(58) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare şi utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, aşa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL şi cu respectarea reglementării prezente.

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului

(59) pentru utilizările admise - 60%

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(60) pentru utilizările admise – 1,2

Ei // Zonă de activităţi economice cu caracter industrial

Caracterul zonei

Zonă dedicată activităţilor economice industriale, cu unităţi de regula grupate pe zone monofuncţionale. Este present un risc de contaminare crescut datorat activităţilor de producţie defăşurate aici.

S_Ei - Subzonă de activităţi economice cu caracter industrial - mari unităţi industriale

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Sunt necesare programe de restructurare / reabilitare pentru dezvoltarea economică şi urbană neexploatată. Acestea se fac pe baza unui masterplan şi a unui PUZ şi vor aborda temele specificate în RLU:

 reorganizarea activităţilor - economic şi spaţial

 restructurarea şi eficientizarea nucleelor funcţionale supravieţuitoare ale fostelor mari unităţi industriale

 segmentarea marilor unităţi crearea de oportunităţi pentru noi dezvoltări de tip brownfield

 reorganizarea / restructurarea şi untilizarea unor clădiri şi terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi şi întreprinderi mici

 dezvoltarea serviciilor complementare / de susţinere a activităţilor de tip industrial

 dezvoltarea serviciilor şi a infrastructurii urbane

 îmbunătăţirea accesibilităţii şi mobilităţii - trafic auto, trafic lent, transport în comun

 dezvoltarea / densificarea reţelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităţilor industriale

 organizarea / reabilitarea spaţiilor

 reabilitarea spaţiului public

(2) Extinderea, adăugarea de noi clădiri, schimbarea funcţională, adăugarea de noi funcţiuni şi activităţi (dintre cele admise sau admise cu condiţionări), restructurarea parţială sau integrală a existentului se va reglementa prin PUZ şi PUD pe o unitate sau un grup de unităţi comerciale.

(3) Zona este complet echipată edilitar

(4) Orice documentaţie PUZ sau PUD va prelua integral şi detalia obiectivele şi servituţile de utilitate publică, condiţiile de utilizare funcţională, de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, indicatorii de utilizare a terenurilor etc.

(5) Consiliul Local va reglementa prin hotărâre publicitatea comercială.

(6) Pentru evenimente temporare destinate comunităţii se acceptă publicitatea temporară.

(7) Nu se admit derogări prin PUZ sau PUD pentru reglementări cu caracter definitive.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3–Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(8) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(9) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism).

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(10) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(11) Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor dem deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi avizate de DEP. DE URBANISM.

(12) Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

(13) Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(14) Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizarea funcţională

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat– a se vedea RLU aferent Uva.

S_UIs – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate- a se vedea RLU aferent Uis.

Art. 4 Utilizări admise:

(15) Structură funcţională dedicată activităţilor economice de tip industrial:

 producţie industrială şi activităţi complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcţia de bază

 servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

 sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc

 incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial

 formare profesională

 poli tehnologici, de cercetare şi dezvoltare etc

Art. 5 Utilizări admise cu condiţii:

(16) Sunt admise activităţi complementare şi de susţinere a funcţiunii principale a zonei; funcţiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaţionale cu condiţia amplasării în perimetre delimitate şi reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.

(17) Infrastructură tehnico-edilitară condiţionat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spaţiului public.

Art. 6 Utilizări interzise:

(18) Locuire de orice tip.

(19) Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

(20) Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(21) Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.

(22) Garaje în clădiri provizorii.

(23) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.

(24) Constructii provizorii de orice natură.

(25) Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

(26) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

(27) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

(28) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiţii de amplasare, echipare şi configurare

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(29) Structura parcelară se conservă de regulă. Operaţii de divizare sunt permise doar cu condiţia ca parcelele reultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiţii:

 să aibă front la stradă

 lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m

 adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

 suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

 să aibă formă regulată

(30) Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiţia conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(31) De regulă aliniamentul existent se va conserva, excepţie făcând situaţiile în care prezentul PUG prevede mutarea aliniamentului.

(32) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras faţă de aliniament. Retragerea se va stabili prin PUZ/PUD şi nu va fi mai mică de 10m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor încevinate.

(33) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(34) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişa superioadă sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6.

(35) Dacă pe limita parcelei vecine se afă un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei şi este autorizată, noua construcţie se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului PUG (vezi PUG planşa „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă Metoda concretă de cuplare şi gabaritul fizic se va stabili prin PUD. Prin PUD se va studia întregul front stradal aferent cvartalului şi se va aduce evidenţierea modului de adaptare la acesta.

(36) Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(37) Distanţa minimă între faţadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeaşi parcelă va fi de două treimi din înălţimea celei mai înalte măsurată la cel mai înalt punct al aticului, dar nu mai puşin de 6m.

Art. 11 Circulaţii şi accese

(38) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie.

(39) Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(40) Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

(41) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

(42) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(43) Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de înveliş permeabil.

Art. 12 Staţionarea auovehicolelor

(44) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

(45) Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

(46) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor

Art. 13 Înălţimea maximă admisă:

(47) La cornişă Inălţimea maximă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m.

(48) Regimul de înălţime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

(49) Pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(50) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

(51) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

(52) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural şi aşezări urbane existente.

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(53) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(54) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(55) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(56) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(57) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 16 Spaţii libere și spații plantate:

(58) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(59) Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(60) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

(61) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă

Art. 17 Împrejmuiri

(62) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(63) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(64) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(65) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului:

(66) POT 60%

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului:

(67) CUT 1,2

El // Zonă de depozitare şi logistică

Caracterul zonei

Unităţi depozitare şi logistică, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafeţe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncţionale specifice.

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Sunt necesare programe de restructurare / reabilitare pentru dezvoltarea economică şi urbană neexploatată. Acestea se fac pe baza unui masterplan şi a unui PUZ şi vor aborda temele specificate în RLU:

- reorganizarea activităţilor - economic şi spaţial
- dezvoltarea serviciilor şi infrastructurii urbane
- îmbunătăţirea accesibilităţii şi mobilităţii - trafic auto, trafic lent, transport în comun
- organizarea / reabilitarea spaţiilor reabilitarea spaţiului public
- organizarea / reabilitarea spaţiilor preuzinale / pieţelor

(2) Extinderea, adăugarea de noi clădiri, schimbarea funcţională, adăugarea de noi funcţiuni şi activităţi (dintre cele admise sau admise cu condiţionări), restructurarea parţială sau integrală a existentului se va reglementa prin PUZ şi PUD pe o unitate sau un grup de unităţi logistice

(3) Zona este complet echipată edilitar

(4) Orice documentaţie PUZ sau PUD va prelua integral şi detalia obiectivele şi servituţile de utilitate publică, condiţiile de utilizare funcţională, de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, indicatorii de utilizare a terenurilor etc.

(5) Consiliul Local va reglementa prin hotărâre publicitatea comercială.

(6) Studiu de mediu privind contaminarea solului şi epelor subterane.

(7) Nu se admit derogări prin PUZ sau PUD pentru reglementări cu caracter definitive.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(8) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(9) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu

elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Dep de Urbanism Frasin)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(10) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(11) Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor dem deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi avizate de DEP. DE URBANISM.

(12) Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

(13) Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(14) Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

(15) Structură funcţională dedicată activităţilor de depozitare şi logistică

 depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc

 recepţia şi expediţia mărfurilor

 transfer intermodal

 operaţiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc

 activităţi complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcţia de bază

 servicii direct legate de activitatea de bază

Art. 5 Utilizări admise cu condiţii:

(16) Depozitare de materiale, materii prime etc ce prezintă riscuri tehnologice sau de mediu, cu condiţia asigurării tuturor parametrilor tehnici privind amplasarea clădirilor, zonele de siguranţă etc şi a măsurilor de securitate privind manipularea şi depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare.

(17) Sunt admise activităţi complementare şi de susţinere a funcţiunii principale a zonei; funcţiuni administrative, comerciale, sociale cu condiţia amplasării în perimetre delimitate şi reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.

(18) Infrastructură tehnico-edilitară condiţionat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spaţiului public.

(19) Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusăşi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Art. 6 Utilizări interzise:

(20) Locuire de orice tip.

(21) Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

(22) Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(23) Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.

(24) Garaje în clădiri provizorii.

(25) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.

(26) Constructii provizorii de orice natură.

(27) Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

(28) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

(29) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

(30) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiţii de amplasare, echipare şi configurare

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(31) Structura parcelară se conservă de regulă.

Operaţii de divizare sunt permise doar cu condiţia ca parcelele reultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 3000mp
- să aibă formă regulată

(32) Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiţia conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(33) De regulă aliniamentul existent se va conserva, excepţie făcând situaţiile în care prezentul PUG prevede mutarea aliniamentului.

(34) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras faţă de aliniament. Retragerea se va stabili prin PUZ/PUD şi nu va fi mai mică de 10m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor încevinate. In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(35) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişa superioadă sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6m.

(36) Dacă pe limita parcelei vecine se afă un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei şi este autorizată, noua construcţie se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului PUG (vezi PUG planşa „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă)

(37) Metoda concretă de cuplare şi gabaritul fizic se va stabili prin PUD. Prin PUD se va studia întregul front stradal aferent cvartalului şi se va aduce evidenţierea modului de adaptare la acesta.

(38) Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(39) Distanţa minimă între faţadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeaşi parcelă va fi de două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar minim 6m.

Art. 11 Circulaţii şi accese

(40) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie.

(41) Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(42) Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

(43) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

(44) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(45) Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de înveliş permeabil.

Art. 12 Staţionarea auovehicolelor

(46) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

(47) Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

(48) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor

(49) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcaţie faţă de UTR cu destinaţia de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage faţă de aceasta cu minimum 10 m.

Art. 13 Înălţimea maximă admisă:

(50) La cornişă Inălţimea maximă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m.

(51) Regimul de înălţime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

(52) Pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28m în punctul cel mai înalt.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(53) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

(54) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural şi aşezări urbane existente.

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(55) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(56) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(57) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(58) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(59) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 16 Spaţii libere şi spații plantate:

(60) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(61) Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 50% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(62) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

(63) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă

Art. 17 Împrejmuiri

(64) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(65) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(66) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(67) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

(68) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului:

(69) POT 60%

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului:

(70) CUT 1,2

Em // Zonă de mică producţie, servicii de tip industrial şi cvasi industrial, comerţ en gros

Caracterul zonei

Zonă în general eterogenă, compusă din unităţi economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne.

In prezent o parte din spaţii sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activităţi de producţie şi servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc, desfăşurate în general în condiţii improvizate, precare, neadecvate. Unele spaţii sunt complet neutilizate.

Infrastructura urbană e în general mediocră. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităţilor industriale ce s-au desfăşurat aici.

Subzonă:

S_Ei - Subzonă de activităţi economice cu caracter industrial - mari unităţi industriale

Art. 20 Condiţionări primare

(71) Sunt necesare programe de restructurare / reabilitare pentru dezvoltarea economică şi urbană neexploatată. Acestea se fac pe baza unui masterplan şi a unui PUZ şi vor aborda temele specificate în RLU:

 reorganizarea activităţilor - economic şi spaţial

 restructurarea şi eficientizarea nucleelor funcţionale supravieţuitoare ale fostelor mari unităţi industriale

 segmentarea marilor unităţi crearea de oportunităţi pentru noi dezvoltări de tip brownfield

 reorganizarea / restructurarea şi untilizarea unor clădiri şi terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi şi întreprinderi mici

 dezvoltarea serviciilor complementare / de susţinere a activităţilor de tip industrial

 dezvoltarea serviciilor şi a infrastructurii urbane

 îmbunătăţirea accesibilităţii şi mobilităţii - trafic auto, trafic lent, transport în comun

 dezvoltarea / densificarea reţelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităţilor industriale

 organizarea / reabilitarea spaţiilor reabilitarea spaţiului public

(72) Extinderea, adăugarea de noi clădiri, schimbarea funcţională, adăugarea de noi funcţiuni şi activităţi (dintre cele admise sau admise cu condiţionări), restructurarea parţială sau integrală a existentului se va reglementa prin PUZ şi PUD pe o unitate sau un grup de unităţi comerciale.

(73) Zona este complet echipată edilitar

(74) Orice documentaţie PUZ sau PUD va prelua integral şi detalia obiectivele şi servituţile de utilitate publică, condiţiile de utilizare funcţională, de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, indicatorii de utilizare a terenurilor etc.

(75) Consiliul Local va reglementa prin hotărâre publicitatea comercială.

(76) Pentru evenimente temporare destinate comunităţii se acceptă publicitatea temporară.

(77) Studiu de mediu privind contaminarea solului şi epelor subterane.

(78) Nu se admit derogări prin PUZ sau PUD pentru reglementări cu caracter definitive.

Art. 21 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(79) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(80) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Dep. De Urbanism)

Art. 22 Reglementări pentru spaţiul public

(81) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(82) Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor dem deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi avizate de Dep. de Urbanism.

(83) Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

(84) Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(85) Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizarea funcţională

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat– a se vedea RLU aferent Uva.

S_UIs – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate- a se vedea RLU aferent Uis.

Art. 23 Utilizări admise:

(86) Structură funcţională dedicată activităţilor de mică producţie, serviciilor de tip industrial şi cvasiindustrial, comerţului engros, cu materiale de construcţie etc: producţie industrială şi activităţi complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcţia de bază

 producţie industrială / cvasiindustrială / manufacturierăşi activităţi complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcţia de bază

 servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial

Art. 24 Utilizări admise cu condiţii:

(87) Sunt admise activităţi complementare şi de susţinere a funcţiunii principale a zonei; funcţiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaţionale cu condiţia amplasării în perimetre delimitate şi reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.

(88) Infrastructură tehnico-edilitară condiţionat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spaţiului public.

(89) Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusăşi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Art. 25 Utilizări interzise:

(90) Locuire de orice tip.

(91) Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

(92) Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(93) Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.

(94) Garaje în clădiri provizorii.

(95) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.

(96) Constructii provizorii de orice natură.

(97) Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

(98) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

(99) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

(100) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiţii de amplasare, echipare şi configurare

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art. 26 Caracteristicile parcelelor:

(101) Structura parcelară se conservă de regulă.

Operaţii de divizare sunt permise doar cu condiţia ca parcelele reultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1500mp
- să aibă formă regulată

(102) Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiţia conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Art. 27 Amplasare faţă de aliniament:

(103) De regulă aliniamentul existent se va conserva, excepţie făcând situaţiile în care prezentul PUG prevede mutarea aliniamentului.

(104) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras faţă de aliniament. Retragerea se va stabili prin PUZ/PUD şi nu va fi mai mică de 10m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

(105) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Art. 28 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(106) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişa superioadă sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 3m.

(107) Dacă pe limita parcelei vecine se afă un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei şi este autorizată, noua construcţie se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri

temporare, clădiri restructurabile conform prezentului PUG (vezi PUG planşa „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă Metoda concretă de cuplare şi gabaritul fizic se va stabili prin PUD. Prin PUD se va studia întregul front stradal aferent cvartalului şi se va aduce evidenţierea modului de adaptare la acesta.

(108) Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6m.

Art. 29 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(109) Distanţa minimă între faţadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeaşi parcelă va fi de două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar minim 6m.

Art. 30 Circulaţii şi accese

(110) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie.

(111) Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(112) Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

(113) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

(114) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(115) Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de înveliş permeabil.

Art. 31 Staţionarea auovehicolelor

(116) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

(117) Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

(118) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor

(119) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcaţie faţă de UTR cu destinaţia de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage faţă de aceasta cu minimum 10 m.

Art. 32 Înălţimea maximă admisă:

(120) La cornişă Inălţimea maximă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m.

(121) Regimul de înălţime nu va depăşi (1-3S)+P+4+R

(122) Pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28m în punctul cel mai înalt.

Art. 33 Aspectul exterior al clădirilor

(123) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

(124) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural şi aşezări urbane existente.

Art. 34 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(125) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(126) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(127) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(128) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(129) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 35 Spaţii libere şi spaţii plantate:

(130) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(131) Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 50% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(132) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

(133) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă

Art. 36 Împrejmuiri

(134) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(135) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(136) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(137) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

(138) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare şi utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, aşa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL şi cu respectarea reglementării prezente.

Art. 37 Procentul maxim de ocupare a terenului:

(139) POT 60%

Art. 38 Coeficietul de utilizare maxim a terenului:

(140) CUT 1,2

Et // Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar

Caracterul zonei

Zonă dedicată activităţilor economice de tip terţiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcţie urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere faţă de aliniament, cu regim mediu de înălţime.

Subzone:

S_Et – Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităţilor economice de tip terţiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidenţial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau orasenesc.

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Intervenţiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parţială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcţionale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activităţi - numai din categoria celor admise sau admise cu condiţionări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înţeles urban.

(2) PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituţile de utilitate publică, utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului etc.

(3) In interiorul UTR Lc_A, prin intermediul documentaţiilor de urbanism aferente procesului de regenerare urbană, vor putea fi introduse subzone de tip S_Et, iar reglementarea celor existente va putea fi detaliată.

(4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(5) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(6) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(7) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(8) Orice reglementare a spaţiului public şi utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat şi raportat la ţesutul urban adiacent, precum şi la sistemul major de spaţii verzi şi coridoare ecologice

(9) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spaţiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale şi trasee verzi existent sau propus la nivel de oraş sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală şi velo va fi tratată cu prioritate în orice situaţie în reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.

(10) Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

(11) Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(12) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

(13) Structură funcţională dedicată exclusiv activităţilor economice de tip terţiar:

- administrative – birouri, sedii de companii etc
- financiar-bancare
- comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentaţie publică
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- cazare turistică
- cercetare ştiinţifică
- culturale

(14) Parterele orientate spre spaţiile publice vor avea de regulă funcţiuni de interes pentru public.

Art. 5 Utilizări admise cu condiţii:

(15) Elemente aferente infrastructurii tehnico- edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

(16) Garaje publice sau private sub- şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:

- să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)

 accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

(17) Activităţi de mică producţie, cu următoarele condiţii:

 să fie parte a unei activităţi de tip comercial – producţia să fie desfăcută preponderent în această locaţie

 spaţiile de producţie să nu fie dispuse spre spaţiile publice

 nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

Art. 6 Utilizări interzise:

(18) locuire de orice tip

(19) activităţi sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante

(20) depozitare en gros

(21) depozitare de materiale refolosibile

(22) comerţ en detail cu suprafaţa mai mare de 1000mp

(23) comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine

(24) clădiri provizorii de orice natură

(25) orice alte utilizări decât cele menţionate mai sus.

Condiţii de amplasare

(26) Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepţionale în ţesutul urban, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(27) Structura parcelară se conservă de regulă. Operaţii de divizare sunt permise doar cu condiţia ca parcelele reultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiţii, astfel încât să fie construibile:

 să aibă front la stradă

 lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m

 adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

 suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000mp

 să aibă formă regulată

(28) Este, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităţilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. In acest caz se va elabora un PUZ.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(29) De regulă aliniamentul existent se va conserva, excepţie făcând situaţiile în care prezentul PUG prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecţie a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă şi parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

(30) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras faţă de aliniament. Retragerea se va stabili prin PUZ/PUD şi nu va fi mai mică de 10m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

(31) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(32) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6m

(33) Dacă pe limita parcelei vecine se afă un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei şi este autorizată, noua construcţie se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului PUG (vezi PUG planşa „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă Metoda concretă de cuplare şi gabaritul fizic se va stabili prin PUD. Prin PUD se va studia întregul front stradal aferent cvartalului şi se va aduce evidenţierea modului de adaptare la acesta.

(34) Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(35) Distanţa minimă între faţadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeaşi parcelă va fi de două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar minim 6m.

Art. 11 Circulaţii şi accese

(36) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie.

(37) Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(38) Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

(39) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

(40) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(41) Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de înveliş permeabil.

Art. 12 Staţionarea auovehicolelor

(42) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

(43) Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

(44) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor

Art. 13 Înălţimea maximă admisă:

Et

(45) Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1- 3S)+P+5+R. Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.

(46) Pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28m în punctul cel mai înalt.

(47) Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

S_Et

(48) Inălţimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafaţa mai mică de 1000 mp şi / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte.

(49) Inălţimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafaţa mai mare de 1000 mp şi front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăşi înălţimea maximă reglementată pentru UTR Et.

(50) Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(51) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

(52) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

(53) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural şi aşezări urbane existente.

(54) Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

(55) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperişuri cu pantă de până la 10 grade.

(56) Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

(57) Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

(58) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, închise la toate elementele construcţiei. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(59) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(60) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(61) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(62) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(63) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 16 Spaţii libere şi spaţii plantate:

(64) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(65) Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(66) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

(67) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă

Art. 17 Împrejmuiri

(68) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(69) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(70) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(71) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului:

Et, S_Et

(72) Pentru parcelele comune: POT maxim = 40%

(73) Pentru parcelele de colţ: POT maxim = 50%

(74) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60%

(75) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noicorpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

(76) In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi achiziţionată / expropriată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire, iar suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

(77) Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi suprafaţa a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului:

Et

(78) Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2

(79) Pentru parcelele de colţ: CUT maxim = 2,8

(80) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: CUT maxim=3,0

(81) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

S_Et

(82) Pentru parcele cu suprafaţa mai mică de 1000 mp şi / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2

(83) Pentru parcele cu suprafaţa mai mare de 1000 mp şi / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8

(84) Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2

(85) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

(86) In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi achiziţionată / expropriată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire, iar suprafaţa de referinţă pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

(87) Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul CUT.

Gc // Cimitire, capele, clădiri administrative şi anexe ale cimitirelor

Caracterul zonei

Cimitire existente şi utilizat sau cimitire propuse.

S_G_c – Subzonă de capele în incinta cimiterelor – zone pentru amplasarea capelelor în cimitire noi sau cimitire cu rezerve de teren. Se aplică prevederile prezentului UTR şi art.14 Clădiri noi.

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Funcţionarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca şi prin regulamentele interne.

(2) In plus, pentru buna funcţionare a acestora, se instituie următoarele reglementări:

 se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetaţiei, eliminarea spaţiilor verzi, ocuparea spaţiului dintre morminte.

 pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafeţe de teren învecinate se vor întocmi PUZ şi planuri generale de organizare şi parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu şi zonele de protecţie sanitară spre noile vecinătăţi, în conformitate cu normele în vigoare.

 pentru autorizarea unor construcţii noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil PUD

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(3) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(4) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(5) Orice reglementare a spaţiului public şi utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat şi raportat la ţesutul urban adiacent, precum şi la sistemul major de transport public şi reţeaua de parcaje/garaje publice.

(6) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spaţiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale şi trasee verzi existent sau propus la nivel de oraş sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală şi velo va fi tratată cu prioritate în orice situaţie în reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.

(7) Temele de proiect şi proiectele vor fi avizate de DEP. DE URBANISM

(8) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranţă pietonală şi rutieră prin variaţii de intensitate şi temperatură a luminii artificiale.

(9) Pieţele publice şi zone de acces vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

- lucrări funerare sub şi supraterane
- spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
- crematorii
- spaţii tehnice aferente funcţiunii de bază
- clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreţinere, anexe sanitare
- circulaţii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale

(10) Se conservă de regulă actuala configuraţie şi actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

Art. 5 Utilizări cu condiţii:

(11) Nu e cazul

Art. 6 Utilizări interzise:

(12) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

(13) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(14) Constructii provizorii de orice natură.

(15) Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

(16) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Condiţii de amplasare

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(17) Planul cadastral existent se va conserva de regulă

(18) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, a îmbunătăţirii accesibilităţii, a creşterii capacităţii de parcare etc se va elabora un PUZ şi se va extinde prezentul UTR astfel încât să cuprindă toate suprafeţele ce deservesc activitatea de bază.

(19) Parcelarea internă se consevă. Pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(20) Orice construcţii sau morminte se vor amplasa cu o retragere de cel puţin 3m faţă de împrejmuirea perimetrală în care se va amplasa vegetaţie de protecţie.

(21) Nu se permite amplasarea de clădiri cu intrare directă din domeniul public, la limita împrejmuirii.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(22) Faţă de limitele laterale şi posterioare se va păstra o distanţă de cel puţin 3m în care se va amplasa vegetaţie de protecţie.

(23) Nu se permite amplasarea de clădiri cu intrare directă din domeniul public, la limita împrejmuirii.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(24) Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. În situaţia construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin PUD.

Art. 11 Circulaţii şi accese

(25) Se conservă accesele existente.

(26) Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.

(27) Căile de circulaţie utilitară, aleile principale şi platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferinţă structuri din agregate compactate

Art. 12 Staţionarea autovehicolelor

(28) Accesul şi staţionarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepţia celor de întreţinere şi exploatare. Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate.

(29) Necesarul de parcaje: 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal

Art. 13 Înălţimea maximă admisă

(30) Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(31) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

(32) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

(33) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepţia situaţiei în care se reconstruieşte un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile iniţiale şi documentaţie fotografică.

(34) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural şi va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.

(35) Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

(36) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălţuite, nevopsite sau nezincate, ţigle cu un format mai mare de 0,12mp.

(37) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă zinc, cupru) lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.

(38) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.

(39) Raportul plin-gol va fi cel specific programului

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(40) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(41) Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

(42) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

(43) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(44) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(45) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(46) In zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

(47) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public şi alţi consumatori.

Art. 16 Spaţii libere şi spații plantate:

(48) Teritoriul cimitirelor e structurat ca spaţiu verde.

(49) Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spaţiul verde cu vegetaţia aferentă (joasă, medie şi înaltă) se va conserva ca pondere şi configuraţie. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spaţiilor verzi.

(50) Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(51) Fâşii de teren cu o lăţime de minim 3m se vor amenaja obligatoriu ca spaţii verzi cu rol de protecţie (vegetaţie înată) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidenţiale, de locuire, educaţionale.

(52) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă.

Art. 17 Împrejmuiri

(53) Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

(54) Imprejmuirile orientate spre spaţiul public şi spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălţimea de 2,20m

(55) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(56) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu caracterul zonei şi în cazul unei extinderi cu caracterul împrejmuirii existente în măsura în care aceasta are o valoare arhitecturală proprie.

(57) Nu se admite realizarea de noi accese sau deschideri în împrejmuire fără realizarea unui PUD care să reglementeze, accese, parjace, racordarea la trasee pietonale, velo etc

(58) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului

(59) pentru utilizările admise - 2%

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(60) pentru utilizările admise – 0,04

Gd // Rampă de depozitare a deşeurilor

Caracterul zonei

Zonă dedicată depozitării deşeurilor urbane, ce corespunde din punctul de vedere al normelor de mediu actuale, cu un grad ridicat de poluare a solului, aerului şi apelor sub / supraterane, folosit ca zona de depozitare temporara in vedere preluarii si selectarii deseurilor si transportul lor catre gropile de gunoi autorizate din judet.

Art. 1 Condiţionări primare

(61) Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

(62) Orice construcţii şi amenajări admisibile în zonă (construcţii şi amenajări agricole, construcţii anexe pentru exploataţii agricole) se vor amplasa şi realiza pe baza prezentului regulament.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(63) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(64) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(65) Nu este cazul

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

(66) lucrări funerare sub şi supraterane

(67) spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber

(68) crematorii

(69) spaţii tehnice aferente funcţiunii de bază

(70) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreţinere, anexe sanitare

(71) circulaţii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale

(72) Se conservă de regulă actuala configuraţie şi actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

Art. 5 Utilizări cu condiţii:

(73) Nu e cazul

Art. 6 Utilizări interzise:

(74) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

Condiţii de amplasare

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(75) Nu este cazul

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(76) Nu este cazul

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(77) Nu este cazul

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(78) Nu este cazul

Art. 11 Circulaţii şi accese

(79) Se vor stabili prin documentaţii de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului şi de reconstrucţie ecologică a zonei.

(80) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Art. 12 Staţionarea autovehicolelor

(81) Nu este cazul

Art. 13 Înălţimea maximă admisă

(82) Nu este cazul

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(83) Nu este cazul

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(84) Echiparea edilitară va fi reglementată prin documentaţiile de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului şi de reconstrucţie ecologică a zonei.

Art. 16 Spaţii libere şi spații plantate:

(85) Spaţiile verzi vor fi reglementate prin documentaţiile de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului şi de reconstrucţie ecologică a zonei.

Art. 17 Împrejmuiri

(86) Imprejmuirile vor fi reglementate prin documentaţiile de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului şi de reconstrucţie ecologică a zonei.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului

(87) P.O.T. - 0%

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(88) C.U.T. - 0%

Gg // Gospodărire comunală – zonă de agrement cu grădini destinate agriculturii urbane

Caracterul zonei

Zonăde agrement dedicată grădinilor de mici dimensiuni pentru agricultură urbană.

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Înfiinţarea unei asociaţii de utilizatori cu Statut propriu

(2) Pentru definirea zonei destinate dotărilor comunitare se va realiza un PUZ.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(3) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(4) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(5) Orice reglementare a spaţiului public şi utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat şi raportat la ţesutul urban adiacent, precum şi la sistemul major de transport public şi reţeaua de parcaje/garaje publice.

(6) Se interzice sigilarea solului pentru toate tipurile de spaţii publice inclusiv alei carsabile.

Utilizararea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

(7) Activităţi de grădinărit

Art. 5 Utilizări cu condiţii:

(8) Înnoptare temporară pe perioada Mai- Septemprie

Art. 6 Utilizări interzise:

(9) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

(10) Locuirea permanentă

Condiţii de amplasare

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(11) Structura parcelară se conservă de regulă.

Operaţii de divizare sunt permise doar cu condiţia ca parcelele reultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiţii, astfel încât să fie construibile:

- Să fie accesibilă de pe o alee sau drum din interiorul zonei definite prin UTR
- lungimea frontului către aleea de acces să fie mai mare sau egală cu 8m
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 250mp dar nu mai mult de 500mp
- să aibă formă regulată

(12) Este, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităţilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(13) Nu mai puţin de 2m pentru toate tipurile de acces.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(14) Pe limita de parcelă cu condiţia ca înălţimea să nu depăşească 3m de unde decurge obligativitatea construirii la calcan pentru vecin.

(15) La o distanţă minimă de 2m de la parcela vecină situaţie în care pe parcela vecină nu se poate construi pe limita de parcelă.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(16) Nu este cazul

Art. 11 Circulaţii şi accese

(17) Toate parcelele vor fi accesibile de pe alei sau drumuri interioare UTR ului.

(18) Orice acces la drumurile publice în incinta zonei definite prin UTR se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Art. 12 Staţionarea autovehicolelor

(19) Se permite doar în zona definită prin PUZ ca zonă pentru dotări comunitare.

Art. 13 Înălţimea maximă admisă

(20) Înălţimea totală maximă admisă pentru construcţii este de 4,5m.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(21) Aspectul exterior va fi unitar, se recomandă închideri din lemn sau materiale uşoare croite pe geometria şi volumul construit.

(22) Se admit doar construcţii pe structuri uşoare.

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(23) Parcelele sunt construibile conform prezentului regulament dacă există posibilitatea vidanjării sau racordului la sistemul de canalizare.

(24) Parcelele nu vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire, la reţeaua de gaze naturale.

Art. 16 Spaţii libere și spații plantate:

(25) Spaţiile verzi amenajate pe sol natural vor ocupa cel puţin 70% din suprafaţa parcelei.

(26) Sunt interzise pavaje sau alte suprafeţe ce duc la sigilarea solului

Art. 17 Împrejmuiri

(27) Imprejmuirile vor avea o înălţime de maxim 2m şi vor fi transparente.

(28) Se admit împrejmuiri sub forma de garduri vii.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului

(29) P.O.T. -10%

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(30) C.U.T. – 0,1

Is_A // Zonă de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în ansambluri independente

Caracterul zonei

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituţiilor şi serviciilor publice.

Funcţiunile sunt de tip adminstrativ medical sau educaţional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar şi recognoscibile ca atare în structura oraşului. Se remarcă prin coerenţă şi reprezentativitate. Specific e modul de construcţie urbană e de tip deschis, cu imobile situate în retragere faţă de aliniament, cu regim mediu de înălţime, cu aliniere la cornişa situată la o înălţime de aprox. 18m.

Retragerea şi modul de ocupare deschisă a terenului împreună cu un parcelar deschis generează spaţiu

public aferent clădirilor de dimensiuni corespunzătoare şi marcante în structura urbană. O mare parte construită în perioada 1945-1989, cu valoare arhitecturală, urbanistică şi identitară.

Subzone:

S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale şi în afara unor ansambluri dedicate

Clădiri individuale dedicate, situate în afara zonei centrale a orasului, aparţinând instituţiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezenţa semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.

Art. 1 Condiţionări primare

Is_A - Zonă de instituţii şi servicii publice - publice şi de interes public constituite în ansambluri independente

(1) Se permit restructurări funcționale și / sau transformarea / completarea spațială doar dupa elaborarea unui masterplan (plan director) şi un PUZ care studiază ansamblul în integralitatea sa.

(2) Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa.

(3) Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de către DEP. DE URBANISM.

Is - Instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri individuale dedicate situate în afara zonei centrale şi în afara unor ansambluri dedicate

(4) Autorizarea lucrărilor de intervenţie asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

(5) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălţimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin PUZ aprobat conform legii.

(6) Pentru orice intervenţie ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

(7) Desfiinţarea parţială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea şi aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcţii. Prin excepţie, se pot desfiinţa fără îndeplinirea acestei condiţii construcţiile parazitare sau provizorii.

(8) Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

(9) Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3– Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(10) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(11) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(12) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(13) Orice reglementare a spaţiului public şi utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat şi raportat la ţesutul urban adiacent, precum şi la sistemul major de spaţii verzi şi coridoare ecologice

(14) Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spaţiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale şi trasee verzi existent sau propus la nivel de oraş sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală şi velo va fi tratată cu prioritate în orice situaţie în reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.

(15) Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

(16) Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(17) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

(18) instituţii sau servicii publice şi de interes public

(19) clădiri de cazare în sistem internat pentru instituţiile de învăţământ

Art. 5 Utilizări cu condiţii:

(20) locuinţe de serviciu în condiţiile stabilite de Legea 114/1996

(21) facilităţi de cazare cu condiţia ca ele să aparţină şi să fie administrate de instituţiile de învăţământ şi cercetare localizate în UTR

(22)garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți /corpuri de clădiri cu condiţia ca ele să nu ocupe frontul spre spaţiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

(23) elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spaţiului public

Art. 6 Utilizări interzise:

(24) Conversia funcţională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituţiilor publice sau de interes public.

(25) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

(26) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.

(27) Constructii provizorii de orice natură.

(28) Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.

(29) Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

(30) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

(31) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

(32) Împrejmuiri de orice fel cu excepţia situaţiilor prevăzute de lege.

(33) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiţii de amplasare

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(34) Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

(35) Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituţiilor şi seviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. In acest caz se va elabora un PUZ.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(36) Se recomandă o retragere de minim 10m faţă de aliniament. Amplasarea exactă se va stabili prin

PUD sau PUZ.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(37) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

(38) In cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară a ultimului nivel înainte de etajul retras sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

(39) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

(40) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, darcu nu mai puţin decât 6 m.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(41) Distanţa minimă între faţadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeaşi parcelă va fi de două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar minim 6m.

Art. 11 Circulaţii şi accese

(42) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

(43) Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile

(44) Se va asigura în cazul unor parcele de dimensiuni mari, cu multiple corpuri de clădire trasee velo şi pietonale adecvate racordate la reţeaua orăşenească

(45) Se va asigura obligatoriu în condiţii de siguranţă accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilităţi şi minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferenţiat, sistem ghidaj persoane cu deficienţe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil şi tactil, semnalizare acustică etc).

Art. 12 Staţionarea auovehicolelor

(46) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

(47) Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

(48) Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

(49) Staţionarea în curţile clădirilor nu este admisă decât în număr limitat destinat vizitatorilor şi doar în curţi exclusiv de serviciu.

Art. 13 Înălţimea maximă admisă:

(50) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m și respectiv 3S+P+4+R

(51) imobilele existente îşi vor păstra regimul de înălţime

(52) corpuri de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălţimea de cornişă maximă chiar dacă pe parcelă există un corp de clădire cu înălţime mai mare.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(53) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

(54) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

(55) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepţia situaţiei în care se reconstruieşte un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile iniţiale şi documentaţie fotografică.

(56) Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window- uri

etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o pătrime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperişuri cu pantă până la 10 grade. Cornişele vor fi de tip urban.

(57) Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

(58) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, fibrociment sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă material lemnos sau metalic. Jgheaburile şi burlanele vor fi executate din cupru sau tablă de zinc.

Clădiri existente

(59) În cazul unor instituţii publice construite între 1945 şi 1989 reabilitarea nu va altera volumetria şi detaliile de faţadă, subîmpărţirea tabloului de tâmplărie, caroiaje sau placări ceramice şi nu le va modifica sau elimina

(60) Reabilitarea termică va fi autorizată doar ca parte a unui concept de reabilitare energetică a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:

- Reducere a consumului de energie pentru răcire
- Reducere a consumului de energie pentru încălzire
- eficientizarea utilizării suprafeţelor (acoperişuri tip terasă etc)
- producere de energie
- utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc
- generarea unui microclimat interior bazat pe mijloace pasive

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(61) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(62) Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public şi alţi consumatori

(63) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(64) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(65) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(66) In zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public.

(67) Autorizarea va fi condiţionată de existenţa unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:

 Reducere a consumului de energie pentru răcire

 Reducere a consumului de energie pentru încălzire

 eficientizarea utilizării suprafeţelor în vederea ămbunătăţirii eficienţei şi creşterii calităţii de microclimat (acoperişuri tip terasă înverzite etc)

 producere de energie din surse regenerabile

 utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc

 generarea unui microclimat interior bazat pe mijloace pasive

Art. 16 Spaţii libere şi spații plantate:

(68) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(69) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă

Art. 17 Împrejmuiri

(70) În situaţia în care împrejmuirile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranţei publice, a utilizatorilor etc acestea vor respecta următoarele regului:

 Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

 Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.

 Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

 Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

(71) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare şi utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, aşa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL şi cu respectarea reglementării prezente.

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului

(72) pentru parcele comune - 60%

(73) iar pentru cele situate pe colţ - 75%

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(74) pentru parcele comune - 2,2, iar pentru cele situate pe colţ -2,8

Lc_A // Locuire colectivă în ansambluri

Caracterul zonei

Zonă a ansambluri monofuncţionale rezidenţiale construite în perioada comunistă.

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Se recomandă aplicarea unui Program de Regenerare Urbană. Se va redacta un masterplan (plan director) și un PUZ ce va reglementa intervențiile de orice tip.

(2) In componenta sa spaţială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creşterea calităţii locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncţionalizarea spaţiului rezidenţial, imlicând:

 reconsiderarea/eficientizarea mobilităţii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)

 reorganizarea spaţiului public – prin diferenţierea, specializarea, amenajarea acestuia

 dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale

 reabilitarea infrastructurii

 creşterea gradului de mixitate funcţională – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi

 creşterea gradului de coerenţă al structurii urbane

 ameliorarea condiţiilor de mediu – în toate componentele sale

Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce şi reglementa subzonele:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Va

S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate -în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Is

S_Et - Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Et

 S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier

 Lc / PUZ – Zonă de locuinţe colective pentru care s-a elaborat anterior un PUZ

(3) Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării.

(4) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai după aprobarea PUZ de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

(5) Pentru intervenţii ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent şi pentru clădiri noi se vor elabora PUD.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(6) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(7) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(8) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(9) Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţetele, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat în cazul elaborării unui PUZ de Regenerare Urbană şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi avizate de DEP. de URBANISM

(10) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.

(11) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care:

 prezentul PUG sau PUZ de Regenerare Urbană prevede realinierea

 profilul transversal existent este, pe toată lungimea străzii sau pe anumite porţiuni ale acesteia, mai redus decât profilul transversal reglementat prin PUG, caz în care se va realiza o operaţiune generală de realiniere

 la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală

(12) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

(13) Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

(14) Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.

(15) În cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă.

(16) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

(17) locuinţe colective existente şi dotări existente

S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier

(18) clădiri pentru parcaje/garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente

S_L – Subzonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuinţe colective – cu interdicţie definitivă de construire

(19) Se conservă utilizarea actuală, numai în spaţiile/construcţiile existente.

(20) Sunt admise lucrări de întreţinere curentă a construcţiilor şi amenajărilor.

Art. 5 Utilizări cu condiţii

(21) funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU, cu ADC de maximum 1500m şi cu următoarele condiţii:

 să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spaţii publice / trasee (pietonale) de interes.

 atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spaţiul public şi să fie separate de accesele locuinţelor.

 să nu afecteze în nici un fel spaţiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenţilor – să nu existe accese înspre aceste spaţii.

 Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

(22) activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

 să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire

 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 30 mp

 să implice maximum 3 persoane

 să aibă acces public limitat (ocazional)

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

 activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

Art. 6 Utilizări interzise:

(23) Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

(24) Depozitare en gros.

(25) Depozitare de materiale refolosibile.

(26) Comerţ en gros.

(27) Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.

(28) Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

(29) Constructii provizorii de orice natură.

(30) Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.

(31) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

(32) E interzisă construirea de clădiri de locuit noi şi realizarea de noi locuinţe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.

(33) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

(34) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

L – Subzonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuinţe colective – cu interdicţie definitivă de construire

(35) Extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperişului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente.

Condiţii de amplasare

(36) Pentru clădiri noi amplasarea se va face în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier

(37) în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(38) Pentru clădiri noi în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier

(39) în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(40) Pentru clădiri noi în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier

(41) în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(42) Pentru clădiri noi în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier

(43) în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(44) Pentru clădiri noi în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier

(45) în conformitate cu PUZ de regenerare urbană.

Art. 11 Staţionarea autovehicolelor

(46) Staţionarea autovehiculelor se poate organiza în cadrul PUZ de Regenerare Urbană:

 în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop

 în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri

 la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinaţie

 în lungul arterelor secundare de circulaţie pentru staţionări de durată limitată şi vizitatori

(47) Parcajele / garajele se vor amplasa la distanţe de maximum 150 m faţă de cea mai îndepărtată locuinţă deservită. In cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanţa de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spaţiu de locuit va fi de minimum 10 m.

Necesarul de parcaje: Locuinţe:

(48) se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul PUZ de regenerare urbană.

Alternativ

(49) un loc de parcare pentru fiecare apartament

(50) Alte activităţi: - conform Anexei 2.

Înălţimea maximă admisă:

(51) Pentru clădirile noi cu alte destinaţii decât locuirea înălţimea acestora se va stabili prin PUZ de regenerare urbană. De regulă înălţimea maximă nu va depăşi 2 nivele supraterane (P, P+1) şi respectiv 8 m.

S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier

(52) în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

Art. 12 Aspectul exterior al clădirilor

(53) autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

(54) autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

(55) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(56) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

(57) Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu şarpante (mansarde) la regimuri de înălţime de maximum P+2+M. In acest caz, învelitorile vor fi din ţiglă în culori naturale sau tablă de oţel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălţuită.

(58) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

(59) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Clădiri existente

(60) Reabilitarea termică a faţadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. In cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

(61) Orice intervenţii privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parţială a unei clădiri se vor integra şi subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

(62) Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea, fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

Art. 13 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(63) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(64) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(65) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(66) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(67) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

(68) Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanţa până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

Art. 14 Spaţii libere și spații plantate:

(69) Pe ansamblul unei parcele respectiv a teritoriului rezidenţial neparcelat, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(70) Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(71) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă

(72) In interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spaţiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi îngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosinţelor anterior menţionate.

Art. 15 Împrejmuiri

(73) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(74) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(75) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(76) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenului

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcţiuni:

 cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R). POT maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa terenului)

 cu (S)+P+4, (S)+P+3+R şi mai mult. POT maxim = 30%

 Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 20% x St (suprafaţa terenului)

Pentru imobilele de locuit:

 cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) POT maxim = 35%

 cu (S)+P+4, (S)+P+3+R şi mai mult POT maxim = 20%

Pentru alte funcţiuni (dotări)

(77) POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi POT maxim = 60%

(78) In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafaţa ocupată de acestea (locurile de staţionare şi spaţiile de manevră) se va scădea din suprafaţa de referinţă pentru calculul POT.

(79) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale

(80) se vedea Regulamentul aferent UTR Is

S_Et – Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial

(81) a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

(82) POT maxim - S_P – Subzona destinată construcţiilor pentru parcaje colective de cartier – conform PUZ de regenerare urbană

Art. 17 Coeficietul de utilizare maxim a terenului:

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcţiuni:

(83) CUT maxim = 1,1

Pentru imobilele de locuit:

(84) CUT maxim = 1

Pentru alte funcţiuni (dotări)

(85) CUT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi CUT maxim = 1,2

(86) In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafaţa ocupată de acestea (locurile de staţionare şi spaţiile de manevră) se va scădea din suprafaţa de referinţă pentru calculul CUT.

(87) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale

(88) a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

S_Et – Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial –

(89) a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

Lic // Locuinţe cu regim redus de înălţime – individuale şi colective mici

Caracterul zonei

Zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – şi locuinţe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:

Li/c_a - Subzona aferentă locuinţelor individuale Li/c_b – Subzona aferentă locuinţelor colective mici

Art. 1 Condiţionări primare

(1) Se permite instituirea de noi subzone pentru activităţi economice terţiare (S_Et) sau instituţii şi servicii publice sau de interes public (S_Is), prin elaborarea unui PUZ. Acesta trebuie sa prevadă reglementări pentru întreg teritoriul Unităţii Teritoriale de Referinţă. În Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele şi servituţile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin PUG şi cele identificate în PUZ.

(2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(3) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(4) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(5) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(6) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi avizate de DEP. DE URBANISM.

(7) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

(8) Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

(9) Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h şi introducerae de elemente de reducere a vitezei (pavaje, geometrie)

(10) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă. Acestea vor fi avizate de Dep. de Urbanism.

(11) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranţă pietonală şi rutieră prin variaţii de intensitate şi temperatură a luminii artificiale.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise

Li/c_a - Subzona aferentă locuinţelor individuale

(12) Locuinţe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înşiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Li/c_b – Subzona aferentă locuinţelor colective mici

(13) Locuinţe colective mici, cuprinzând maximum 6 unităţi locative pe o parcelă.

(14) Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuinţe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unităţi locative, grupate în jurul unui spaţiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

Art. 5 Utilizări cu condiţii

(15) Li/c_a - Subzona aferentă locuinţelor individuale - sunt admise locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative (apartamente) pe parcelă.

(16) Li/c_b – Subzona aferentă locuinţelor colective mici având maximum două unităţi locative pe nivel şi un număr de maximum patru niveluri.

(17) servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

 pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

 pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcţiile

(18) servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RL. Condiţii:

 să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire

 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80mp

 să implice maximum 5 persoane

 activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

 pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

(19) instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:

 să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

 să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip

 pe parcelă să nu existe alte funcţiuni

Art. 6 Utilizări interzise:

(20) orice alte utilizări decât cele menţionate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin PUZ

(21) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiţii de amplasare

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile

de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(22) Parcelele construibile vor întruni următoarele condiţii:

 lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8m pentru locuinţele înşiruite

 mai mare sau egală cu 12 m pentru locuinţele cuplate sau covor

 mai mare sau egală cu 15 m pentru locuinţele izolate

 mai mare sau egală cu 22 m pentru locuinţele colective mici

 adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontul parcelar să aiba formă regulată şi o suprafaţă minimă de 1200 mp

 unităţile locative vor avea suprafeţe minime de 100mp/loc. colective mici, 120mp/loc. înşiruite sau covor, 200mp/locuinţe cuplate, 350mp pentru locuinţe izolate.

(23) Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate.

(24) In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(25) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situaţie în parte

(26) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înşiruite sau covor

(27) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism

(28) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp

Art. 9 Amplasare faţă de limitele laterale şi posterioare:

(29) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuinţe cuplate, înşiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un şir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(30) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de şiruri ale locuințelor înşiruite sau covor), clădirile

se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3 m.

(31) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m, cu excepţia celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate

(32) încazul locuinţelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m

(33) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limita posterioară a parcelei.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(34) Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m.

Li/c_b – Subzona aferentă locuinţelor colective mici

(35) In cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuinţe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spaţiul public sau spaţiul verde interior („curtea comună”). Distanţa minimă dintre acestea va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m. In acelaşi timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcţii o dimensiune minimă egală cu de două ori înălţimea clădirii adiacente celei mai înalte.

Art. 11 Staţionarea autovehicolelor

Li/c_a - Subzona aferentă locuinţelor individuale

(36) Staţionarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Li/c_b – Subzona aferentă locuinţelor colective mici

(37) Staţionarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. In cazul amplasării parcajelor la sol, distanţa de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 10 m.

(38) Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spaţiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

(39) Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanţe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuinţă deservită. In acest caz distanţa de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 10 m.

Necesarul de parcaje:

(40) Locuinţe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusivîn cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:

 minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

 minimum două locuri de parcare, dintre care cel puţin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

(41) Locuinţe individuale (unifamiliale) înşiruite şi covor, sau semicolective:

 un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

(42) Locuinţe colective mici:

 un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

(43) Servicii aferente funcţiunii de locuire (servicii de proximitate):

 două locuri de parcare.

(44) Alte activităţi:

 conform Anexei 2

Art. 12 Înălţimea maximă admisă

Li/c_a - Subzona aferentă locuinţelor individuale

(45) Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter şi etaj, demisol şi parter). Suplimentar faţă de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiţiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

(46) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

(47) Prin excepţie, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: D+P, (S)+P+R (nivel parţial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Li/c_b – Subzona aferentă locuinţelor colective mici

(48) Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter şi două etaje, parter, etaj şi mansardă). Suplimentar faţă de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor şi altor funcţiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

(49) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12m.

Art. 13 Aspectul exterior al clădirilor

(50) autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

(51) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(52) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

(53) Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

(54) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

(55) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

(56) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

(57) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Clădiri existente

(58) La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

(59) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

Art. 14 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(60) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(61) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(62) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(63) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(64) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat

colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 15 Spaţii libere şi spaţii plantate:

(65) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(66) Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(67) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol

Art. 16 Împrejmuiri

(68) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(69) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(70) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(71) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului

(72) pentru utilizările admise –35%

(73) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 25%

(74) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Art. 18 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(75) pentru utilizările admise - 0,9

(76) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 0,5.

(77) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va

reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Lcm // Locuinţe colective mici

Caracterul zonei

Zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică cu regim redus de înălţime, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Art. 1 Condiţionări primare

(78) Se permite instituirea de noi subzone pentru activităţi economice terţiare (S_Et) sau instituţii şi servicii publice sau de interes public (S_Is), prin elaborarea unui PUZ. Acesta trebuie sa prevadă reglementări pentru întreg teritoriul Unităţii Teritoriale de Referinţă. În Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele şi servituţile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin PUG şi cele identificate în PUZ.

(79) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(80) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(81) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(82) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(83) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi avizate de DEP. DE URBANISM.

(84) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

(85) Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

(86) Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h şi introducerae de elemente de reducere a vitezei (pavaje, geometrie)

(87) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă. Acestea vor fi avizate de Dep. de Urbansm.

(88) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranţă pietonală şi rutieră prin variaţii de intensitate şi temperatură a luminii artificiale.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise

(89) Locuinţe colective mici, cuprinzând maximum 6 unităţi locative pe o parcelă.

(90) Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuinţe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unităţi locative, grupate în jurul unui spaţiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

Art. 5 Utilizări cu condiţii

(91) servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:

 să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp

 să implice maximum 5 persoane

 activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

 pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

 pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcţiile

(92) servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RL. Condiţii:

 să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire

 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80mp

 să implice maximum 5 persoane

 activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

 pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

(93) instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:

 să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

 să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip

 pe parcelă să nu existe alte funcţiuni

Art. 6 Utilizări interzise:

(94) orice alte utilizări decât cele menţionate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin PUZ

(95) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiţii de amplasare

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(96) Parcelele construibile vor întruni următoarele condiţii:

 parcela să aiba formă regulată şi o suprafaţă minimă de 1200 mp

 unităţile locative vor avea suprafeţe minime de 100mp/loc. colective mici

(97) Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate.

(98) In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(99) Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situaţie în parte

(100) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înşiruite sau covor

(101) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism

Art. 9 Amplasare faţă de limitele lateraleşi posterioare:

(102) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuinţe cuplate, înşiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un şir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(103) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3 m.

(104) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m

(105) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limita posterioară a parcelei.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(106) Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m.

(107) In cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuinţe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spaţiul public sau spaţiul verde interior („curtea comună”). Distanţa minimă dintre acestea va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m. In acelaşi timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcţii o dimensiune minimă egală cu de două ori înălţimea clădirii adiacente celei mai înalte.

Art. 11 Staţionarea autovehicolelor

(108) Staţionarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

In cazul amplasării parcajelor la sol, distanţa de la clădirile de locuit va fi de cel puţin 10m.

(109) Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanţe de maximum 150 m de cea mai

îndepărtată locuinţă deservită. In acest caz distanţa de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 10 m.

Necesarul de parcaje:

(110) Locuinţe colective mici:

 un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

(111) Servicii aferente funcţiunii de locuire (servicii de proximitate):

 două locuri de parcare.

(112) Alte activităţi:

 conform Anexei 2

Art. 12 Înălţimea maximă admisă

(113) Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter şi două etaje, parter, etaj şi mansardă). Suplimentar faţă de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor şi altor funcţiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

(114) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12m.

Art. 13 Aspectul exterior al clădirilor

(115) autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

(116) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(117) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

(118) Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

(119) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

(120) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

(121) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

(122) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Clădiri existente

(123) La clădirile existente din perioada interbelică se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

(124) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

Art. 14 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(125) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(126) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(127) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(128) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(129) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 15 Spaţii libere și spații plantate:

(130) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(131) Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(132) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol

Art. 16 .Împrejmuiri

(133) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(134) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(135) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(136) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului

(137) pentru utilizările admise –35%

(138) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 25%

(139) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Art. 18 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(140) pentru utilizările admise - 0,9

(141) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 0,5.

(142) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Lip //Zonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip perifer

Caracterul zonei

Zonă rezidenţială de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m şi o suprafaţă totală de 250-1200 mp. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradiţional, retrase sau nu de la aliniament.

S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea UTR Et

S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale- a se vedea UTR Is

Art. 1 Condiţionări primare

Se permite instituirea de noi subzone pentru activităţi economice terţiare (S_Et) sau instituţii şi servicii publice sau de interes public (S_Is), prin elaborarea unui PUZ. Acesta trebuie sa prevadă reglementări pentru întreg teritoriul Unităţii Teritoriale de Referinţă. Pein Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele şi servituţiile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin PUG şi cele identificate în PUZ.

Art. 2 Condiţionări primare

(1) Se permite instituirea de noi subzone pentru activităţi economice terţiare (S_Et) sau instituţii şi servicii publice sau de interes public (S_Is), prin elaborarea unui PUZ. Acesta trebuie sa prevadă reglementări pentru întreg teritoriul Unităţii Teritoriale de Referinţă. În Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele şi servituţile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin PUG şi cele identificate în PUZ.

(2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Art. 3 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU

C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(3) Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(4) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 4 Reglementări pentru spaţiul public

(5) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în

Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(6) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi avizate de Dep. de Urbanism.

(7) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

(8) Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

(9) Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h şi introducerae de elemente de reducere a vitezei (pavaje, geometrie)

(10) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă. Acestea vor fi avizate de Dep. de Urbanism.

(11) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranţă pietonală şi rutieră prin variaţii de intensitate şi temperatură a luminii artificiale.

Utilizarea funcţională

Art. 5 Utilizări admise

(12) locuinţe individuale și anexele acestora, de tip izolat cu o unitate locative pe parcelă

Art. 6 Utilizări cu condiţii

(13) Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative – apartamente suprapuse sau locuinţe cuplate.

(14) instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU

(15) servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU.

Condiţii:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

 pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

 pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcţiile

(16) servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RL. Condiţii:

 să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire

 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80mp

 să implice maximum 5 persoane

 activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

 pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

(17) instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:

 să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

 să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip

 pe parcelă să nu existe alte funcţiuni

Art. 7 Utilizări interzise:

(18) orice alte utilizări decât cele menţionate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin PUZ

(19) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiţii de amplasare

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile

de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

Art. 8 Caracteristicile parcelelor:

(20) Parcelele construibile vor întruni următoarele condiţii:

 front stradal mai mare sau egal cu 8m

 adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontul stradal

 parcela să aiba formă regulată şi o suprafaţă minimă de 500mp şi maxim 1200mp

(21) Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

(22) In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.

Art. 9 Amplasare faţă de aliniament:

(23) În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

(24) În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 6 m de la aliniament.

(25) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

(26) Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adţncimea parcelei dar cu o distanţă de cel puţin 6m de la fundul parcelei, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 25mp.

(27) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a

unui autoturism.

Art. 10 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

Pentru parcele cu front la stradă cu o lungime mai mică de 10m:

(28) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). In cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. In cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. In cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcele cu front la stadă mai mare de 10m:

(29) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent sau maxim 25m Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3m

Pentru toate situaţiile:

(30) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3m.

(31) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 10 m.

(32) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.

(33) garajele se vor retrage cu cel puţin 10m faţă de limitele posterioare ale parcelei

Art. 11 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(34) Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5m.

(35) În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

Art. 12 Circulaţii şi accese

(36) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3m.

(37) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

(38) Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelişuri permeabile.

Art. 13 Staţionarea autovehicolelor

(39) Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

(40) Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:

 minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

 minimum două locuri de parcare, dintre care cel puţin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

(41) Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

 minimum două locuri de parcare

 Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD

(42) Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

 minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două

Art. 14 Înălţimea maximă admisă

(43) Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

(44) Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

(45) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8m.

(46) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12m.

Art. 15 Aspectul exterior al clădirilor

(47) autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

(48) În funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35o şi 60o, funcţie de contextul local. Pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban.

(49) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(50) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural şi va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

(51) Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

(52) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, fibrociment în format rombic sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.

(53) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.

(54) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, foi bituminoase, foi de tablă nefălţuite, ţigle cu un format mai mare de 0,2mp.

(55) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

(56) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Clădiri existente

(57) La clădirile existente construite până în 1945 se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

(58) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

(59) Pentru extinderi, mansardări etc sunt valabile prevederile de mai sus (36-45)

Art. 16 Spaţii libere şi spații plantate:

(60) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(61) Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(62) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol.

Art. 17 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(63) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(64) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(65) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(66) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(67) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 18 Spaţii libere şi spaţii plantate:

(68) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(69) Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(70) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol

Art. 19 Împrejmuiri

(71) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(72) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(73) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(74) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

(75) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare şi utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, aşa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL şi cu respectarea reglementării prezente.

(76) In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi

achiziţionată / expropriată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire, iar suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

(77) Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.

(78) În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Art. 20 Procentul maxim de ocupare a terenului

(79) pentru utilizările admise - 35%

(80) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 25%

Art. 21 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(81) pentru utilizările admise - 0,9,

(82) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 0,5.

Lir // Zonă de locuinţe cu regim redus de înălţime cu caracter rural

Caracterul zonei

Zonă rezidenţială de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m şi o suprafaţă totală de 750-2000mp. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradiţional, retrase sau nu de la aliniament (intalnit in UTR-urile Plutonita, Doroteia, Bucsoaia).

S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea UTR Et

S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea UTR Is

Art. 1 Condiţionări primare

Se permite instituirea de noi subzone pentru activităţi economice terţiare (S_Et) sau instituţii şi servicii publice sau de interes public (S_Is), prin elaborarea unui PUZ. Acesta trebuie sa prevadă reglementări pentru întreg teritoriul Unităţii Teritoriale de Referinţă. Pein Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele şi servituţiile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin PUG şi cele identificate în PUZ.

Art. 2 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(1)Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(2) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(3) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(4) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi avizate de Dep. de Urbanism.

(5) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

(6) Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

(7) Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h şi introducerae de elemente de reducere a vitezei (pavaje, geometrie)

(8) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă. Acestea vor fi avizate de Dep. de Urbanism.

(9) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranţă pietonală şi rutieră prin variaţii de intensitate şi temperatură a luminii artificiale.

Utilizarea funcţională

Art. 4 Utilizări admise:

(10) locuinţe individuale și anexele (excepţie de la anexe fac serele) acestora, cu o unitate locativă pe parcelă

(11) Sere

Art. 5 Utilizări cu condiţii:

(12) Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative – apartamente suprapuse sau locuinţe cuplate.

(13) instalații exterioare cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU

(14) servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:

 să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp

 să implice maximum 5 persoane

 activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

a. pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

b. pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcţiile

(15) servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:

 să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire

 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 160mp

 să implice maximum 5 persoane

 activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

 pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

(16) Instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:

 să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

 să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip

 pe parcelă să nu existe alte funcţiuni

(17) Activităţi agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadniţe, pepiniere, viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosinţă industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiţii:

 să nu producă poluare fonică sau chimică

 depozitarea utilajelor şi a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor

Art. 6 Utilizări interzise:

(18) Orice alte utilizări decât cele menţionate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin PUZ

(19) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(20) Activităţile de depozitare şi comerţ en gros, indiferent de anvergura acestora.

(21) Activităţile de creştere comercială a animalelor.

Condiţii de amplasare

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(22) Parcelele construibile vor întruni următoarele condiţii:

 front stradal mai mare sau egal cu 8m

 adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontal stradal

 parcela să aiba formă regulată şi o suprafaţă minimă de 750-2000mp

(23) Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

(24) In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.

Art. 8 Amplasare faţă de aliniament:

(25) În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

(26) În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3m şi cu cel mult 6m de la aliniament.

(27) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

(28) Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 25mp.

(29) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

Art. 9 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

(30) în cazul existenţei unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate,clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 1/3 din adâncimea parcelei dar nu mai mult de 40m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3m.

(31) în cazul în care faţă de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată lao distanţă mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită

(32) de proprietate în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3m, iar faţă de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanţă de minimum 60cm. In acest caz, pe această latură înălţimea la cornişă sau la atic în punctul cel mai înalt va fide maximum 4,50 m.

(33) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeaşi regulă, porţiunea de construcţie ce nu se încadrează în reglementare putând fi menţinută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălţime. In cazul mansardării unor clădiri existente intervenţia se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperişului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 12 m:

(34) în cazul existenţei unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate,clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 1/3 din adâncimea parcelei dar nu mai mult de 40m, măsurată de la aliniament.

Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3m.

(35) în cazul în care faţă de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanţă mai mică de 2,00 m, clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3 m, iar faţă de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanţă de minimum 2,00 m, caz în care, pe această latură înălţimea la cornişă va fi de maximum 4,50 m, sau cu minimum jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3 m.

(36) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeaşi regulă, porţiunea de construcţie ce nu se încadrează în reglementare putând fi menţinută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălţime. In cazul mansardării unor clădiri existente intervenţia se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperişului actual.

Pentru toate situaţiile

(37) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

(38) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.

(39) garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

(40) în aprecierea dispoziţiei clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe şi provizorii.

(41) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

(42) pe fundul fâşiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici faţă de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităţilor manufacturiere, de mică producţie sau agricole, cu condiţia să aibă o adâncime de maximum 8m, un singur nivel suprateran şi înălţimea la cornişă de maximum 4,50 m.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(43) Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5m.

(44) În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6m.

Art. 11 Circulaţii şi accese

(45) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.

(46) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

(47) Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelişuri permeabile.

Art. 12 Staţionarea autovehicolelor

(48) Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

(49) Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care

ocupanţii desfăşoară activităţi liberale, agricole sau manufacturiere:

 minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

 un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

(50) Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

 minimum două locuri de parcare

 Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD

(51) Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

 minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două

Art. 13 Înălţimea maximă admisă

(52) Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

(53) Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

(54) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8m.

(55) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12m.

Art. 14 Aspectul exterior al clădirilor

(56) autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

(57) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(58) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

(59) Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

(60) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, fibrociment sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Se interzice placarea gresii sau materiale care imită materiale naturale.

(61) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

(62) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

(63) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Clădiri existente

(64) La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

(65) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activităţile manufacturiere sau de mică producţie vor avea firme a căror dimensiune nu trebuie să depăşească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe faţadele principale ale clădirilor, armonizate ca design şi poziţionare cu arhitectura acestora

Art. 15 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(66) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(67) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(68) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(69) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(70) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 16 Spaţii libere și spații plantate:

(71) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 75% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(72) Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(73) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia

reprezintă un pericol

Art. 17 Împrejmuiri

(74) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(75) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(76) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(77) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Indici de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 18 Procentul maxim de ocupare a terenului

(78) pentru utilizările admise - 35%,

(79) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 25%

(80) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noicorpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic

Art. 19 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(81) pentru utilizările admise - 0,9,

(82) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 0,5.

(83) Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Liu // Zonă de locuinţe individuale cu regim redus de înălţime cu caracter urban

Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m şi suprafaţa de 450 – 1000 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament, cu vegetaţie înaltă, arbori maturi şi caacter propriu puternic. (caracterul fiind marcat de prezenţa arhitecturii naţional romantice şi a stilului internaţional în zone centrale).

S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea UTR Et

S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale- a se vedea UTR Is

Art. 20 Condiţionări primare

(1) Se permite instituirea de noi subzone pentru activităţi economice terţiare (S_Et) sau instituţii şi servicii publice sau de interes public (S_Is), prin elaborarea unui PUZ. Acesta trebuie sa prevadă reglementări pentru întreg teritoriul Unităţii Teritoriale de Referinţă. Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul, obiectivele şi servituţiile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin PUG şi cele identificate în PUZ.

Art. 21 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în PUG planşa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi RLU C.2 – Terenuri şi zone cu regim special, respectiv C.3 – Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţile de utilitate publică:

(2) Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă.

Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(3) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarae PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Dep. de Urbanism)

Art. 22 Reglementări pentru spaţiul public

(4) Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

(5) Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi avizate de Dep. de Urbanism.

(6) Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

(7) Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

(8) Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h şi introducerae de elemente de reducere a vitezei (pavaje, geometrie)

(9) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă.

(10) Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranţă pietonală şi rutieră prin variaţii de intensitate şi temperatură a luminii artificiale.

Utilizarea funcţională

Art. 23 Utilizări admise:

(11) locuinţe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă

Art. 24 Utilizări cu condiţii:

(12) Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative – apartamente suprapuse sau locuinţe cuplate.

(13) instalații exterioare cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU

(14) servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU.

Condiţii:

 să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp

 să implice maximum 5 persoane

 activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

 pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

 pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcţiile

(15) servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU.

Condiţii:

 să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire

 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 160mp

 să implice maximum 5 persoane

 activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

 pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate

(16) instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:

 să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

 să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip

 pe parcelă să nu existe alte funcţiuni

Art. 25 Utilizări interzise:

(17) orice alte utilizări decât cele menţionate mai sus, această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ

(18) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(19) Activităţile de depozitare şi comerţ en gros, indiferent de anvergura acestora.

Condiţii de amplasare

(20) Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

(21) Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

Art. 26 Caracteristicile parcelelor:

(22) Parcelele construibile vor întruni următoarele condiţii cumulate:

 front stradal mai mare sau egal cu 25m

 adâncimea parcelei sa fie mai egală sau mare decât frontul stradal, dar nu cu mai mult de dublul frontului stradal

 parcela să aiba formă regulată şi o suprafaţă minimă de 350 mp si maxim 1000mp

(23) Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

(24) In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.

Art. 27 Amplasare faţă de aliniament:

(25) În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

(26) În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 2m şi cu cel mult 4m de la aliniament.

(27) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

(28) Toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 1/3 din adâncimea parcelei dar respectând o distanţă de minim 6m la fundul parelei, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 25mp.

(29) Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a

unui autoturism.

Art. 28 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(30) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3m.

(31) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 3m. Prin exceptie, în situaţia în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate, prin repetitivitate în perioada de constituire a zonei respective etc, pe planul de situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.

(32) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m.

(33) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.

(34) garajele se vor retrage cu cel puţin 4,5 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

(35) în aprecierea dispoziţiei clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe şi provizorii.

Art. 29 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(36) Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5m.

(37) În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

Art. 30 Circulaţii şi accese

(38) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3m.

(39) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

(40) Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelişuri

permeabile.

Art. 31 Staţionarea autovehicolelor

(41) Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

(42) Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanţe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuinţă deservită.

Necesarul de parcaje:

(43) Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:

 minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

 minimum două locuri de parcare, dintre care cel puţin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

 minimum două locuri de parcare

 Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

(44) Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

 minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două

Art. 32 Înălţimea maximă admisă

(45) Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

(46) Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

(47) Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8m.

(48) Înălţimea maximă admisă a clădirilor nu va depăşi 12m

Art. 33 Aspectul exterior al clădirilor

(49) autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

(50) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(51) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural şi va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.

(52) Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă.

Cornişele vor fi de tip urban.

(53) Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălţuite, nevopsite sau nezincate, ţigle cu un format mai mare de 0,12mp.

(54) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.

(55) Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.

(56) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

(57) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

(58) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Clădiri existente

(59) La clădirile existente construite până în anul 1945 se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

(60) Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art. 34 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(61) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

(62) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(63) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(64) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

(65) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 35 Spaţii libere şi spaţii plantate:

(66) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

(67) Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

(68) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol

Art. 36 Împrejmuiri

(69) Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

(70) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(71) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

(72) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

(73) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare şi utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, aşa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL şi cu respectarea reglementării prezente.

(74) În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Art. 37 Procentul maxim de ocupare a terenului

(75) pentru utilizările admise - 35%,

(76) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 25%

Art. 38 Coeficietul de utilizare maxim a terenului

(77) pentru utilizările admise - 0,9,

(78) pentru instituții de învățământ - creșe, grădiniţe, școli publice sau private - 0,5.

PLAN URBANISTIC GENERAL

P.U.G ORASUL FRASIN

■ FRASIN ■ BUCSOAIA ■ DOROTEIA ■ PLUTONITA

Comuna Manastirea Humorului

Comuna Vama

Comuna Stulpicani

Orasul Gura Humorului

FRASIN TRUP F1

BUCSOAIA TRUP B1

BUCSOAIA TRUP B2

DOROTEIA TRUP D1

PLUTONITA TRUP P2

Bilant teritorial-terenuri agricole(ha)

	arabil	fanat	pasuni	livezi	Total agricol
S situate in intravilan	302.76	390.37	45.26	1.98	740.38
Suprafete propuse pentru introducere in intravilan	79.12	52.63	167.22	208.57	507.56
Total	381.88	443.01	212.51	300.65	1338.53
Dinamica categoriilor de folosinta	28.53%	33.10%	15.88%	22.47%	100%

Bilant teritorial-terenuri neagricole(ha)

	curti constructii	ape	neproductiv	paduri	drumuri	Total neagricol
S situate in intravilan	173.82	4.77	17.48	6.37	72.65	275.11
Suprafete propuse pentru introducere in intravilan	8.67	1.21	17.48	0.00	15.40	43.77
Total	182.77	5.98	34.92	6.37	88.05	317.88
Dinamica categoriilor de folosinta	57.50%	1.88%	10.98%	1.93%	27.70%	100.00%

Bilant teritorial-terenuri agricole (ha)

	arabil	fanat	pasuni	livezi	Total agricol
S situate in intravilan	303.76	409.97	4.84	1.96	720.53
Dinamica categoriilor de folosinta	42.18%	56.90%	0.67%	0.27%	100%

Bilant teritorial-terenuri neagricole(ha)

	curti constructii	ape	neproductiv	paduri	drumuri	Total neagricol
S situate in intravilan	178.91	4.77	16.92	6.20	87.17	393.96
Dinamica categoriilor de folosinta	60.88%	1.62%	5.75%	2.11%	29.65%	100.00%

Bilant teritorial-terenuri agricole(ha)

	arabil	fanat	pasuni	livezi	Total agricol
S situate in intravilan	303.76	409.97	4.84	1.96	720.53
Suprafete propuse pentru introducere in intravilan	92.96	69.93	7.41	0.00	170.30
Suprafete propuse pentru scoatere din intravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	396.72	479.90	12.26	1.96	890.83
Dinamica categoriilor de folosinta	44.53%	53.87%	1.38%	0.22%	100%

Bilant teritorial-terenuri neagricole(ha)

	curti constructii	ape	neproductiv	paduri	drumuri	Total neagricol
S situate in intravilan	178.91	4.77	16.92	6.20	87.17	393.96
Suprafete propuse pentru introducere in intravilan	17.25	4.90	14.70	0.00	7.59	44.44
Suprafete propuse pentru scoatere din intravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	196.16	9.67	31.61	6.20	94.76	338.40
Dinamica categoriilor de folosinta	57.97%	2.86%	9.34%	1.83%	28.00%	100.00%

Limite :
- Limita UAT
- Limita intravilan existent
- Limita intravilan propus

Zonificare :
- Zona pentru locuinte colective – regim mic–mediu de inaltime
- Zona pentru locuinte si functiuni complementare
- Zona institutii publice si servicii
- Zona activitati economice
- Zona activitati industriale
- Zona activitati agricole
- Zona activitati de depozitare si prestari servicii
- Spatii plantate, agrement, sport
- Terenuri agricole in intravilan
- Zona gospodarie comunala/cimitire
- Zona aferenta constructiilor tehnico edilitare
- Monumente – rezervatii arheologice/monumente istorice si de arhitectura
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente
- Ape/Ape curgatoare
- Terenuri care necesita masuri de protectie/ameliorare impotriva riscurilor naturale (inundatii, alunecari)

Cai de comunicatie :
- Drum national (DN)
- Drum judetean (DJ)
- Drum comunal (DC)
- Strada urbana cu imbracaminte definitiva (asfalt/beton)
- Strada urbana cu imbracaminte provizorie (pamant/pietris)
- Cale ferata (CF)

Reglementari :
- Zona de protectie Drum national (DN) – Zona de construire conditionata de avizul CNADR Iasi
- Zona de protectie Drum judetean (DJ) – Zona de construire conditionata de avizul DJDP Suceava
- Zona de protectie Cale ferata (CF) – Zona de construire conditionata de avizul SNCFR Iasi
- Zona de protectie fata de retea medie/inalta tensiune – Zona de construire conditionata de avizul Transelectrica\Con Moldova\Delgaz Grid
- Zona de protectie fata de retea transport gaze naturale – Zona de construire conditionata de avizul Romgaz\Transgaz
- Zona de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu
- Zona de protectie fata de constructii si culoare tehnice
- Zona protejata pe baza normelor sanitare (surse de apa, statiilor de tratare, inmagazinare, statii de epurare a apelor menajere, rampe transfer gunoi, cimitire, ferme de animale, etc.)
- Interdictie temporara de construire pana la: intocmirea studiilor de stabilitate, inundabilitate a amplasamentelor, realizarea planurilor urbanistice zonale sau lotizari

S.C VECTOR CONSULT A.S.D S.R.L
Nr. Reg. Com.: J33/280/2011, C.U.I: RO 28192658
Adresa: Sat Scheia, Str. Barnova, Nr. 26, com. Scheia, jud.Suceava
Telefon: 0726 930 360; 0743 284 012; 0743 039 641
e-mail:vectorconsultasd@yahoo.com

elaboratori	nume si prenume	semnatura	Scara 1:25000
dir. teh.	ing. Petrareanu C.		
proiectat	arh. Galeru D. Constantin		Data 11/2022
desenat	arh. Tudor C.		

Verificat:
Arh. Galeru D. Constantin
R.U.R D.E
Nr. TNA: 1417

Beneficiar: Orasul Frasin — Pr. nr. 110/2015

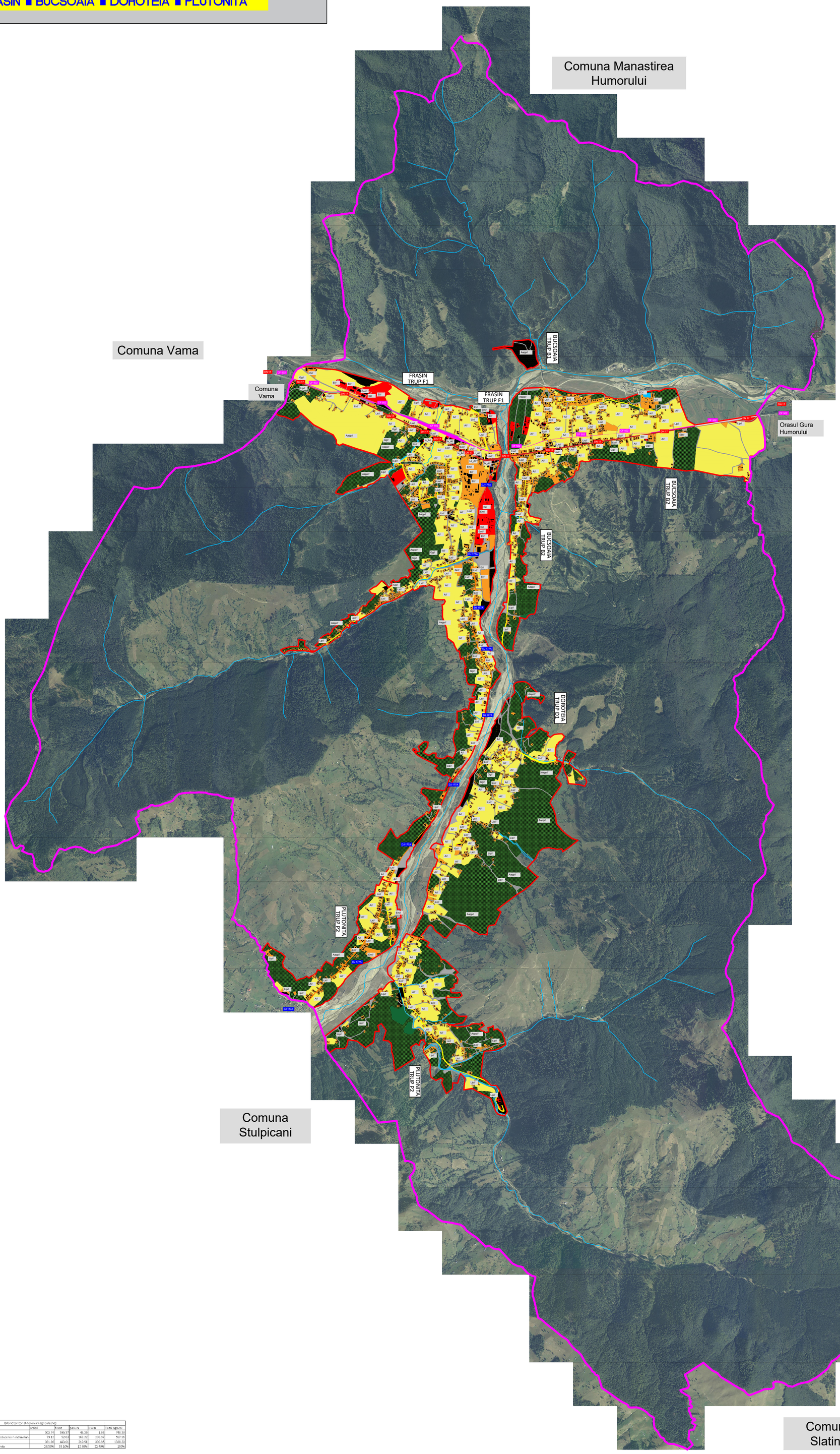
Proiect: ***Actualizare Plan Urbanistic General Orasul Frasin, judetul Suceava*** — Faza: P.U.G

Titlul plansei: Plan de incadrare in teritoriu, Orasul Frasin, jud. Suceava — Plansa U.1

PLAN URBANISTIC GENERAL

P.U.G ORASUL FRASIN

■ FRASIN ■ BUCSOAIA ■ DOROTEIA ■ PLUTONITA



Limite :
- Limita UAT
- Limita intravilan existent
- Limita intravilan propus

Zonificare :
- Zona pentru locuinte colective – regim mic–mediu de inaltime
- Zona pentru locuinte si functiuni complementare
- Zona institutii publice si servicii
- Zona activitati economice
- Zona activitati industriale
- Zona activitati agricole
- Zona activitati de depozitare si prestari servicii
- Spatii plantate, agrement, sport
- Terenuri agricole in intravilan
- Zona gospodarie comunala/cimitire
- Zona aferenta constructiilor tehnico edilitare
- TA.B Monumente – rezervatii arheologice/monumente istorice si de arhitectura
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente
- Ape/Ape curgatoare
- Terenuri care necesita masuri de protectie/ameliorare impotriva riscurilor naturale (inundatii, alunecari)

Cai de comunicatie :
- Drum national (DN)
- Drum judetean (DJ)
- Drum comunal (DC)
- Strada urbana cu imbracaminte definitiva (asfalt/beton)
- Strada urbana cu imbracaminte provizorie (pamant/pietris)
- Cale ferata (CF)

Reglementari :
- Zona de protectie Drum national (DN) – Zona de construire conditionata de avizul CNAIR Iasi
- Zona de protectie Drum judetean (DJ) – Zona de construire conditionata de avizul DJDP Suceava
- Zona de protectie Cale ferata (CF) – Zona de construire conditionata de avizul SNCFR Iasi
- Zona de protectie fata de retea medie/inalta tensiune – Zona de construire conditionata de avizul Transelectrica\Eon Moldova\Delgaz Grid
- Zona de protectie fata de retea transport gaze naturale – Zona de construire conditionata de avizul Romgaz\Transgaz
- Zona de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu
- Zona de protectie fata de constructii si culoare tehnice
- Zone protejate pe baza normelor sanitare (surse de apa, statii de tratare, inmagazinare, statii de epurare a apelor menajere. rampe transfer gunoi, cimitire, ferme de animale, etc.)
- Interdictie temporara de construire pana la: intocmirea studiilor de stabilitate, inundabilitate a amplasamentelor, realizarea planurilor urbanistice zonale sau lotizari

Bilant teritorial-terenuri agricole(ha)

	arabil	fanat	pasuni	livezi	Total agricol
S situate in intravilan	302.74	390.37	45.29	1.98	740.38
Suprafete propuse pentru introducere in intravilan	79.12	52.63	167.22	208.97	507.96
Total	381.86	443.01	212.51	300.55	1338.33
Dinamica categoriilor de folosinta	28.53%	33.10%	15.88%	22.40%	100%

Bilant teritorial-terenuri neagricole(ha)

	curti-constructii	ape	neproductiv	padu.ri	cm.uri	Total neagricol
S situate in intravilan	173.30	4.77	17.43	6.17	72.65	274.31
Suprafete propuse pentru introducere in intravilan	9.47	1.71	17.49	0.03	15.40	43.72
Total	182.77	5.98	34.92	6.17	88.05	317.88
Dinamica categoriilor de folosinta	57.50%	1.88%	10.99%	1.93%	27.70%	100.00%

Bilant teritorial-terenuri agricole (ha)

	arabil	fanat	pasuni	livezi	Total agricol
S situate in intravilan	303.76	409.97	4.84	1.96	720.53
Dinamica categoriilor de folosinta	42.18%	56.90%	0.67%	0.27%	100%

Bilant teritorial-terenuri neagricole(ha)

	curti constructii	ape	neproductiv	padurI	drumuri	Total neagricol
S situate in intravilan	178.91	4.77	16.92	6.20	87.17	293.96
Dinamica categoriilor de folosinta	60.86%	1.62%	5.75%	2.11%	29.65%	100.00%

Bilant teritorial-terenuri agricole(ha)

	arabil	fanat	pasuni	livezi	Total agricol
S situate in intravilan	303.76	409.97	4.84	1.96	720.53
Suprafete propuse pentru introducere in intravilan	92.96	69.93	7.41	0.00	170.30
Suprafete propuse pentru scoatere din intravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	396.72	479.90	12.26	1.96	890.83
Dinamica categoriilor de folosinta	44.53%	53.87%	1.38%	0.22%	100%

Bilant teritorial-terenuri neagricole(ha)

	curti constructii	ape	neproductiv	padurI	drumuri	Total neagricol
S situate in intravilan	178.91	4.77	16.92	6.20	87.17	293.96
Suprafete propuse pentru introducere in intravilan	17.25	4.90	14.70	0.00	7.59	44.44
Suprafete propuse pentru scoatere din intravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	196.16	9.67	31.61	6.20	94.76	338.40
Dinamica categoriilor de folosinta	57.97%	2.86%	9.34%	1.83%	28.00%	100.00%

S.C VECTOR CONSULT A.S.D S.R.L Nr. Reg. Com.: J33/280/2011, C.U.I: RO 28192658 Adresa: Sat Scheia, Str. Barnova, Nr. 26, com. Scheia, jud.Suceava Telefon: 0726 930 360; 0743 284 012; 0743 039 641 e-mail:vectorconsultasd@yahoo.com			Verificat: Arh. Galeru D. Constantin R.U.R D,E Nr. TNA: 1417
			Beneficiar: Orasul Frasin — Pr. nr. 110/2015
elaboratori	nume si prenume	semnatura	Proiect: *Actualizare Plan Urbanistic General Orasul Frasin, judetul Suceava* — Faza: P.U.G
dir. teh.	ing. Petrareanu C.		Scara 1:25000
proiectat	arh. Galeru D. Constantin		Data 11/2022
desenat	arh. Tudor C.		Titlul plansei: Plan de incadrare in teritoriu, Orasul Frasin, jud. Suceava — Plansa U.1