

Reactualizare Plan Urbanistic General al oraşului Găeşti

Regulamentul local de urbanism

BENEFICIAR: U.A.T. ORAS GAESTI

PROIECTANT GENERAL : S.C. ADDA S.R.L.

şef proiect:	arh. Dumitru BARBU
proiectanţi:	m. urb. Alexandru DOBRA
	arh. Silviu Zamfirescu
redactare computerizata:	arh. Silviu Zamfirescu

PROIECTANT DE SPECIALITATE - STUDIU ISTORIC:

arh. Doina PETRESCU

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE:

S.C. EXPLORARI S.R.L., administrator: RADU MARIAN – proiectant specialitate reţele edilitare.

S.C. ELHAZ CONSULT S.R.L.: Studiu de evaluare a impactului asupra mediului, reactualizare Plan Urbanistic General, oraş Găeşti, judeţul Dâmboviţa

COLECTIV DE ELABORARE STUDIU DE CIRCUALTII SI CAI DE COMUNICATII:

şef proiect:	ing. Silviu CIOFLECT
proiectant de specialitate:	ing. Alexandru TARANU
redactare computerizata:	ing. Alexandru TARANU

S.C. INFO DESIGN S.R.L.: Studiu geotehnic si de riscuri naturale

CUPRINS:

Partea I

DISPOZITII GENERALE

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1	Definiție si scop
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

Partea II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Capitolul 2 Terenuri si zone cu regim special

ARTICOLUL 3	Prevederi generale
ARTICOLUL 4	Intravilanul si terenuri agricole din intravilan
ARTICOLUL 5	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 6	Zone construite protejate
ARTICOLUL 7	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 8	Masuri concrete pentru zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 9	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protecție cu regim special

Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții

ARTICOLUL 10	Parcelarea
ARTICOLUL 11	Asigurarea compatibilității funcțiunilor si conformării volumetrice
ARTICOLUL 12	Înălțimea construcțiilor
ARTICOLUL 13	Asigurarea echipării edilitare si evacuarea deșeurilor
ARTICOLUL 14	Racordarea la rețele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 15	Realizarea de rețele edilitare
ARTICOLUL 16	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 17	Amplasarea in interiorul parcelei
ARTICOLUL 18	Parcaje
ARTICOLUL 19	Spatii verzi
ARTICOLUL 20	Spatii publice
ARTICOLUL 21	Aspectul exterior al construcțiilor
ARTICOLUL 22	Împrejmuiri
ARTICOLUL 23	Accese carosabile
ARTICOLUL 24	Accese pietonale si piste pentru bicicliști
ARTICOLUL 25	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 26	Lucrări de utilitate publica
ARTICOLUL 27	Construcții si funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 28	Amplasarea fata de drumurile publice
ARTICOLUL 29	Amplasarea fata de cai ferate

Capitolul 4 Intrarea in vigoare si reglementare situațiilor tranzitorii

ARTICOLUL 30

Intrarea in vigoare

ARTICOLUL 31

Reglementarea situațiilor tranzitorii

Partea III

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA SI A ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILANUL ORASULUI GAESTI

ARTICOLUL 33

Reglementari pentru intravilanul orașului Găești

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA:

UTR 1. ZONA CENTRALA

Lic – Zona de locuinte individuale in ansamblul de locuințe colective

Li – Zona locuințelor individuale dispuse pe un parcelar cu țesut urban dens

Lc – Ansamblu de locuințe colective

IS – Zona instituțiilor si serviciilor

UTR 2. ZONA ANSAMBLULUI URBAN PROTEJAT

Subzona Au1

Subzona Au2

Subzona Au3

Subzona Au4

UTR 3. ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Zona Zp1

Zona Zp2

Zona Zp3

Zona Zp4

UTR 4. ZONA PLATFORMELOR INDUSTRIALE

ID – Zona industrie si depozitare

UTR 5. ZONE PREPONDERENT MIXTE (INDUSTRIE SI DEPOZITARE / SERVICII COMERT)

M – Zona mixta (industrie si depozitare / servicii si comerț)

UTR 6. ZONE REZIDENTIALE URBANE CU TESUT DENS (DE TIP URBAN)

Li – Zona locuințelor individuale

IS – Zona instituțiilor si serviciilor

UTR 7. ZONE DE SPATII VERZI AGREMENT – SPORT (COMPLEX SPORTIV)

Sp – Zona spațiilor plante agrement sport (complex sportiv)

UTR 8. ZONE PREPONDERENT REZIDENTIALE CU TESUT AERAT (DE TIP PERIFERIC)

Li – Zona locuințelor individuale

Lc – Ansamblu de locuințe colective

IS – Zona instituțiilor si serviciilor

**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE VALABILE PENTRU TOATE UNITATILE
TERITORIALE DE REFERINTA:**

ISc – Zona instituțiilor și serviciilor (centru de cartier)

Sp – Zona spațiilor plantate agrement sport

Spv – Zona verde de protecție a apelor cu rol de coridor ecologic

Spp – Zona verde de protecție față de infrastructura majoră

ID – Zona industrie și depozitare

A – Zona unităților agricole

Ccr – Zona cailor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente

Ccf – Zona cailor de comunicație feroviara și a amenajărilor aferente

Gc – Zona gospodărie comunala

Te – Zona echipamentelor tehnico – edilitare

**Partea IV
REGLEMENTARI PENTRU EXTRAVILANUL ORASULUI GAESTI**

ARTICOLUL 34

Reglementări pentru extravilanul orașului Găești

Partea I

DISPOZITII GENERALE

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Regulamentul local de urbanism pentru întregul oraș Găești, aferent Planului urbanistic general Găești, cuprinde și detaliază prevederile PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat , pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și 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) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

Capitolul 2 Terenuri și zone cu regim special

ARTICOLUL 3 Prevederi generale

- (1) Planul Urbanistic General și prezentul regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.
- (2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

ARTICOLUL 4 Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

- (1) Prin Planul urbanistic general se stabilește intravilanul orașului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- (2) Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparații atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.
- (3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul urbanistic general în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

ARTICOLUL 5 Zone cu valoare piesagistică și zone naturale protejate

- (1) Zonele adiacente pâraurilor Potopul și Răstoaca vor fi instituite ca și spații plantate sport-agrement și spații plantate de protecție conform planșei de reglementări urbanistice, și se vor supune regulilor din unitatea teritorială de referință în care se află.
- (2) Pădurea din partea de nord a orașului va fi instituită ca arie naturală cu valoare peisagistică, interzicându-se astfel defrișarea sau orice alt tip de activitate poluantă în acea zonă. Suprafața de pădure se află în extravilanul orașului.

- (3) Se interzice canalizarea pârâurilor Potopul sau Răstoaca (acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia).
- (4) Parcul Central și Parcul Copiilor sunt considerate „valori de patrimoniu cu valoare peisagistică”.

ARTICOLUL 6 Zone construite protejate

- (1) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:
LMI 2010, județul Dâmbovița:
 - 828. DB-II-m-B-17493 – Biserica “Sf. Nicolae” Str. 1 Decembrie 1918, 109 – 1812
 - 829. DB-II-m-B-17494 – Biserica “Sf. Ilie” – Str. 13 Decembrie, în cimitir – 1780
 - 830. DB-II-m-B-17495 – Casa Ciubuc, fostă primărie – Str. 13 Decembrie, 1 – înc. sec. XX
 - 831. DB-II-m-B-17496 – Casă - Str. 13 Decembrie, 8 – sec. XIX
 - 832. DB-II-m-B-17497 – Conacul Grigore Olănescu - Str. 13 Decembrie, 10 – 1890
 - 833. DB-II-m-B-17505 – Biserica “Sf. Treime” – Str. Argeșului – 1823
 - 834. DB-II-m-B-17499 – Liceul Agricol - Str. Argeșului, 22 – 1901
 - 835. DB-II-m-B-17501 – Casă cu farmacie – Str. Cioculescu Șerban, 2 – 1901
 - 836. DB-II-m-B-17502 – Depozitul S.N.T.R. “Tutunul Românesc” - Str. Cioculescu Șerban, 38 – înc. sec. XX
 - 837. DB-II-m-B-17500 – Casa Olănescu, azi Clubul Copiilor – Str. Liniștii – sec. XIX
 - 838. DB-II-m-A-17506 – Biserica “Intrarea în Biserică” – Cioflec – Str. Popa Șapcă, 13, în cimitir – 1776
 - 839. DB-II-m-B-17503 – Casă - Str. Streinu Vladimir, 4 – sec. XX
 - 840. DB-II-m-B-17504 – Restaurantul “Doi Tei” - Str. Streinu Vladimir, 8 – sec. XX
 - 1199. DB-IV-m-B-17819 – Casă în care a locuit critical literar Vladimir Streinu – Str. Gării, 24
- (2) Pe baza studiilor de fundamentare și cf. Legii 422/2001 sunt propuse spre clasare ca monument istoric imobilele din lista cuprinsă în planșa de reglementări urbanistice și zonificare funcțională.
- (3) Pe baza recomandărilor din studiile de fundamentare, în speță studiul istoric, s-a instituit atât în planșa de reglementări urbanistice cât și în planșa de unități teritoriale de referință, o zonă definită ca și areal protejat pentru care se vor institui reglementări specifice conform prezentului regulament.
- (4) Pentru zona menționată la alin.(3) se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru Zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
- (5) Până la aprobarea Planurilor urbanistice zonale pentru Zone construite protejate autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.
- (6) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu în interiorul unei Zone Construite Protejate inclusă în alin. (3), anterior aprobării unui Plan urbanistic zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) este interzisă.
- (7) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

ARTICOLUL 7 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG, pe baza documentației „Studiu Geotehnic și de Riscuri Naturale”, anexat prezentei documentații.

- (2) Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)
- (3) Pentru reducerea riscurilor naturale, se recomandă măsurile cuprinse în art. 8. Acestea sunt concluzii ale studiilor de fundamentare PUG.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (5) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- (6) Pentru zonele din intravilan marcate pe planșa de reglementări ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea factorilor de risc sau a cauzelor ce provoacă riscuri naturale. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor și pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

ARTICOLUL 8 Măsuri concrete pentru zone expuse la riscuri naturale

- (1) Măsuri pentru reducerea riscului seismic:
 - (a) Punerea în siguranță a construcțiilor care prezintă pericol de instabilitate și care adăpostesc un număr important de oameni.
 - (b) Crearea unor spații tampon pentru adăpostirea provizorie a locatarilor în cazul necesității părăsirii temporare a locuințelor, pe timpul executării lucrărilor de intervenție sau în caz de cutremur.
 - (c) Inventarierea și expertizarea clădirilor cu risc la un seism de intensitate mare.
 - (d) Completarea cadrului organizatoric pentru luarea măsurilor de urgență post seism.
 - (e) Măsuri de îmbunătățire a informării populației și a factorilor de decizie la nivele diferite (local și central) asupra principalelor aspecte legate de riscul seismic și de măsurile de reducere a acestuia.
 - (f) Diminuarea vulnerabilității seismice a construcțiilor existente se va realiza prin acțiuni de intervenție și consolidare.
- (2) Măsuri pentru diminuarea inundațiilor în zonă:
 - (a) Se vor redimensiona podurile și podețele subdimensionate.
 - (b) Se vor redimensiona profilele șanțurilor și se va realiza un sistem unitar de șanțuri și rigole pentru a prelua apele excedentare în urma precipitațiilor maxime.
 - (c) Se recomandă efectuarea unei rețele de canalizare pluvială redimensionată pe tot teritoriul orasului.
- (3) În scopul asigurării stabilității și integrității digurilor, barajelor și a altor lucrări de apărare împotriva acțiunilor distructive ale apelor se interzic:
 - a) Extragerea pământului sau a altor materiale din diguri, baraje sau din alte lucrări de apărare, ca și din zonele de protecție a acestora;
 - b) Plantarea arborilor de orice fel pe diguri, baraje și pe alte lucrări de apărare;
 - c) Pașunarea pe diguri sau baraje, pe maluri sau în albie minore, în zonele în care sunt executate lucrări hidrotehnice și în zonele de protecție a acestora;
 - d) Realizarea de balastiere sau lucrări de excavare în albie, în zona captărilor de apă din râu, a captărilor cu infiltrare prin mal, a subtraversărilor de conducte sau alte lucrări de artă.
- (4) Cu acordul Regiei Autonome "Apele Române" sunt permise:
 - a) Depozitarea de materiale și executarea de construcții pe diguri, baraje și în zona altor lucrări de apărare;

- b) Circulația cu vehicule sau trecerea animalelor pe diguri sau baraje prin locuri special amenajate pentru astfel de acțiuni;
- c) Traversarea sau străpungerea digurilor, barajelor sau a altor lucrări de apărare cu conducte, linii sau cabluri electrice sau de telecomunicații, cu alte construcții sau instalații care pot slăbi rezistența lucrărilor sau pot împiedica acțiunile de apărare.

ARTICOLUL 9 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.
- (4) Autorizarea oricăror construcții pe amplasamente aflate în proximitatea imediată sau în interiorul zonelor de protecție a liniilor electrice aeriene marcate pe planșa de Reglementări urbanistice, se va face numai în urma obținerii avizului favorabil a S.C. ELECTRICA S.A. sau S.C. TRANSELECTRICA S.A..
- (5) În zonele tranzitate de conductele de transport gazolină și țiței (atât în zona de protecție cât și în proximitatea acestora) se vor autoriza lucrări de construcție doar în baza avizului favorabil al S.C. TRANSGAZ S.A. și S.C. CONPET S.A.. Zonele de risc marcate pe planșa de reglementări urbanistice sunt validate de avizul favorabil al organelor competente. Vânzarea sau cumpărarea de terenuri amplasate în vecinătatea conductelor și instalațiilor administrate de S.C. CONPET S.A. și S.C. TRANSGAZ S.A. se va face în baza unui certificat de urbanism, unde vor fi menționate cele două instituții.
- (6) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, și zonele de protecție aferente sunt marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG, cf. documentației de rețele edilitare anexată PUG.
- (7) Se vor prevedea măsuri adecvate de protejare a populației în dreptul centurii ocolitoare, cu precădere pe segmentele care traversează cartiere ale orașului, prin lucrări de protecție antifonică și lucrări de iluminare.

Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții

ARTICOLUL 10 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- (2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele 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 autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

- (3) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- (5) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- (6) **Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.**
- (7) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.
- (8) Transferurile de proprietăți conf. alin. (7) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.
- (9) Suprafețele de teren cedate conf. alin. (7) și vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei orașului Gaești.
- (10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

ARTICOLUL 11

Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (3) 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).
- (4) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.

- (5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. 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 construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxime permise.
- (6) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici 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).
- (7) Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 10%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul regulament. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentele cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.
- (8) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

ARTICOLUL 12 Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisoluri. Numărul subsolurilor și demisolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.
- (5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului (5).
- (6) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii

interesați.

- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (4) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (5) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se vor respecta cu strictețe traseele și dimensiunile amprizelor străzilor propuse prin PUG, pentru crearea posibilității amplasării arterelor de apă și a colectoarelor necesare deservirii viitorilor consumatori.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD, va fi prevăzută înlocuirea magistrelor de apă care au durată normată de funcționare depășită, respectiv alocarea de terenuri cu statut de domeniu public pentru reamplasarea acestora. Necesitatea înlocuirii sau reamplasării magistrelor de apă va fi specificată în avizul de oportunitate al documentațiilor de urbanism, iar localizarea magistrelor asupra cărora se vor lua măsuri va fi precizată prin avizul de amplasament emis de către administratorul rețelei.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (8) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

ARTICOLUL 14 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

ARTICOLUL 15 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are

posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

- (7) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință nu prevăd altfel, este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:
- a) în cazul amplasării pe o clădire de locuințe colective, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul asociației de proprietari;
 - b) în alte cazuri, dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora;
 - c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea următoarelor instituții: Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția de Sănătate Publică, Inspectoratul General pentru Comunicații și Tehnologia Informației (IGCTI), Ministerul Administrației și Internelor, Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și altor avize sau acorduri, după caz, solicitate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

ARTICOLUL 16 Amplasarea față de aliniament

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile 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).
- (3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m ;
 - b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
 - c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.
- (5) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG și figurate pe de Profile de Drumuri.

ARTICOLUL 17 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă

prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 18 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
 - a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
 - b) solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- (3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.
- (5) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

ARTICOLUL 19 Spații verzi

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Formula de calcul a necesarului minim de spații verzi de folosință comună pentru locuințe se bazează pe legislația în vigoare.
- (3) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.
- (4) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața orașului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde

în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

- (5) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Dambovița.
- (6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (7) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

ARTICOLUL 20 Spații publice

- (1) Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice (parcuri, scuaruri, grădini publice, piațete, piețe, alei, zone pietonale etc) se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor amenaja de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi supuse avizării Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei.
- (2) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele / calcanele clădirilor se va autoriza numai cu avizul CTATU. Proiectele de specialitate supuse avizării comisiei vor include în mod obligatoriu ilustrări de tip fotomontaj ale panourilor, reprezentate în contextul amplasamentului propus.
- (3) În interiorul Unităților teritoriale de referință delimitate primar ca Zone Construite Protejate se interzice amplasarea panourilor de afișaj publicitar pe domeniul public, pe proprietăți private sau pe fațadele sau calcanele clădirilor.
- (4) Pe întreaga suprafață a UAT Gaești se interzice:
 - a) amplasarea panourilor de afișaj publicitar pe poduri sau la o distanță mai mică de 50 m față de intersecții;
 - b) amplasarea unui panou de afișaj publicitar la o distanță mai mică de 100 m față de un alt panou de afișaj publicitar;
 - c) amplasarea panourilor de afișaj pe spații verzi publice sau spații libere publice: parcuri, scuaruri, grădini publice, piațete, piețe, alei, zone pietonale etc;
 - d) amplasarea afișajelor publicitare pe fațadele / calcanele construcțiilor, altfel decât în sistem demontabil.

ARTICOLUL 21 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine

reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

- (2) În interiorul Zonelor Construite Protejate propuse sau a zonelor unde există recomandarea de instituire a statutului de Zonă Construită Protejată este interzisă utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente.
- (3) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul întregului oraș, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 22 Împrejmuiri

- (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj din lemn sau metalic, sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (5) Se recomandă folosirea modelelor de împrejmuiri ilustrate în plansa de Profile Drumuri.

ARTICOLUL 23 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 24 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens,

exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

- (5) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

ARTICOLUL 25 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

ARTICOLUL 26 Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții 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 înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- (4) Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea orașului.
- (5) Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

ARTICOLUL 27 Construcții și funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

ARTICOLUL 28 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
 - (3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
 - (4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
 - (5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planșa Profile de drumuri, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
 - (6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Profile de drumuri.
 - (7) Pentru drumurile naționale, se vor respecta zonele de protecție de 22m de la zona de siguranță a drumului conform OG 43/1997 consolidată, toate construcțiile noi urmând a obține avizul autorităților competente.
 - (8) Zonele construibile (edificabilele) vor respecta distanța minimă generală de 13 m din axul drumului național, în cazul în care nu este stipulat altfel în planșa de profile de drumuri.

ARTICOLUL 29 Amplasarea față de căi ferate

- (1) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.
- (2) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (3) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și a Locuinței:
 - a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (4) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- (5) Zona de protecție este marcată pe planșa Reglementări Urbanistice.
- (6) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, și anume:

- a) căi ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice;
 - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energice electrice, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (7) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (8) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- (9) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

Capitolul 4 Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

ARTICOLUL 30 Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Gaești.
- (2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul local de urbanism anterior, aferent Planului Urbanistic General al Orașului Gaești.

ARTICOLUL 31 Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan urbanistic zonal cu regulament aferent ori Plan urbanistic de detaliu decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a certificatelor. În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (3) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.

- (4) Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Gaești rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului regulament.
- (5) Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Gaești își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării lor, după care pentru suprafețele în cauză intră în vigoare prevederile prezentului regulament.
- (6) Prin excepție de la prevederile alineatului 5, Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament și pe baza cărora au fost emise autorizații de construire își păstrează valabilitatea până la finalizarea investiției, respectiv până la expirarea perioadei de valabilitate a autorizației de construire.

Partea III

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA SI A ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILANUL ORASULUI GAESTI

ARTICOLUL 33 Prevederi la nivelul intravilanului orasului Gaesti

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA:

UTR 1. ZONA CENTRALA



Locuinte individuale dispuse pe parcele izolate in interiorul ansamblurilor de locuinte colective

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale) si de parcelarul fragmentar, ramas in urma realizarii ansamblurilor de locuinte colective prin înlocuirea unor zone rezidențiale unifamiliale. Diversitatea situațiilor și relațiilor de vecinătate, precum și riscul ridicat de apariție a disfuncționalităților, impune detalierea prezentelor reglementări prin Planuri urbanistice de detaliu.

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ, **(PUZ se va elabora doar in zonele specificate distinct in plansa de Unitati Teritoriale de referinta si anume pentru zonele destructurate urban)** se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va cuprinde o suprafata din zona locuintelor colective, semnificativa pentru organizarea relatiilor de vecinatate. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari, teritoriu adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata.
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU pentru zona in cauza (Sectiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificate in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale, precum si introducerea de piste pentru biciclisti in lungul strzilor.

Se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km pe ora cu exceptia strazilor colectoare.

In cadrul procesului de reabilitare sau amenajare satilor verzi / libere publice, in cadrul acestora se vor amenaja locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Locuinte indivicuale (unifamiliale).

Echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurarea precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenurilor. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

Servicii aferente functiunii de locuire, prestate in special de proprietari cu urmatoarele conditii:

- Suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- Sa se asigure 1 – 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

Gradinite, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, minime conform fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197
- Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;
- Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, conditii generale privitoare la constructii.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu 3 metri fata de aliniament.

Garajele se vor retrage cu minim 6 metri de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru toate situatiile:

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel putin 5m fata de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa una fata de altele pe parcela la o distanta de minim jumatate din inaltimea celei mai inalte cladiri.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inalime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj) sau (demisol si parter).

Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: S+P+1+M, S+P+1+R, S+D+P+M, S+D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpana vor avea forme simple, in doua sau patru ape cu pante egale si constante, ce nu vor depasi 45 de grade. Cornisele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării / extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejurimi, ingropate sau inzidite in constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV).

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de **35%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de **0,7**.



Locuinte individuale dispuse pe un parcelar cu tesut urban dens.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (preponderent locuinte unifamiliale) pe parcelar omogen.

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (**PUZ se va elabora doar pentru zonele specificate distinct in pansa de Reglementari Urbanistice**) se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul minim care urmeaza a fi reglementat prin PUZ va fi dat de suprafata care include insula ce contine parcela ce a generat PUZ si insula aflata pe frontul opus al parcelei ce genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior
- Se vor include reglementările PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale unifamiliale.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasarea echipare si configurarea precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenurilor. In cazul mansaradarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

Servicii aferente functiunii de locuire, prestate in special de proprietari cu urmatoarele conditii:

- Suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- Sa se asigure 1 – 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

Gradinite, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, minime conform fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197
- Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice
- Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente

Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se admit operatiuni de divizare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte cumulativ urmatoarele conditii:

- Lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 15m.
- Suprafata parcelei mai mare sau egala cu 800 mp

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la strada de minim 12m (clădiri izolate sau cuplate)

- În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru parcelele fără front la strada (accesibile prin drumurile de servitute)

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la strada se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

Pentru toate situațiile:

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter si doua etaje) sau (demisol, parter si un etaj).

Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: S+P+2+M, S+P+2+R, S+D+P+1+M, S+D+P+1+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape cu pante egale si constante, ce nu vor depasi 45 de grade.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV).

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Se recomandă folosirea modelelor de împrejurări de pe planșa de Profile de drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de **40%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de **1**.



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile de locuinte colective realizate înainte de 1990 concentrează un număr mare al locuitorilor orașului în condiții arcașe de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenurilor. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice.

Având în vedere strategia de dezvoltare a localității, care prevede creșterea calității locuirii, Planul Urbanistic General și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de calea de comunitate impune restricționarea practicării de accese suplimentare în clădirile de locuinte.

A . CONDITIONARI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ (**PUZ se va elabora doar pentru zonele specificate distinct pe planșa de Unități teritoriale de Referință sau unde prevede prezentul regulament**) se vor respecta următoarele condiții:

- Teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin PUZ va fi dat de suprafața care include insula ce conține parcela ce a generat PUZ și insula aflată pe frontul opus al parcelei ce generează PUZ.
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum și cele aparute ulterior.
- Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică aparute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare.
- Obiectivele de utilitate publică vor și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA

Se vor respecta servitutile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică.

C . MASURI ȘI RECOMANDARI

Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol se face pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale.

Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, se va face pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală,

care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz. Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

În cazul dezafectării construcțiilor tehnico - edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Functiuni aferente echiparii tehnico edilitare.

Strazi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, gradini de folosinta privata.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit reparatii si modificari interioare ale locuintelor existente, cu conditia ca acestea sa se mentiuna in interiorul volumului existent al cladirii.

Se admit servicii aferente zonelor de locuinte numai la parterul constructiilor de locuinte in spatii special destinate acestora prin proiectul initial.

Se admit urmatoarele servicii profesionale prin schimbarea destinatiei apartamentelor situate exclusiv la parterul sau etajul 1 al cladirilor si care vor utiliza in mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterniara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta. Este interzisa practicarea de accese suplimentare in cladirile de locuinte existente.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat, sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico edilitare, a aprcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, pct. A.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico edilitare, a aprcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, pct. A.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico - edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu $\frac{2}{3}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se recomanda realizarea de studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatii si parcare la nivel de UTR si cartier.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Se recomanda realizarea de studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatii si parcare la nivelul UTR si cartier. Se recomanda realizarea de parcaje colective cu maximum doua niveluri supraterrane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad

funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru construcții tehnico - edilitare, conform exigențelor specifice.

Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1 punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1+R, S+D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Sunt interzise lucrări de natură ce depreciază aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construire de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.

În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

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

13. SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚIILE PLANTATE

Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

14. IMPREJMUIRI

Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol. Pentru zonele existente de locuințe și servicii se recomandă să se folosească modelele de garduri din planșa de Profile Drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii de Planuri Urbanistice Zonale (**acestea se vor solicita doar pentru zonele indicate distinct pe plansa de Unitati Teritoriale de Referinta**):

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari sa fie instituit ca teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzis limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU pentru zona in cauza (Sectiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, platatiilor stradale, precum si introducerea de piste pentru biciclisti in lungul strazilor.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber > 1,20 m).

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta realinierea stabilită prin PUG, planșa de profile drumuri.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, conditii generale privitoare la constructii.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansarda. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+R, S+D+P+3+R, S+P+3+M, S+D+P+3+M (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de

paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție .

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

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de cultură:**20% din suprafața parcelei** Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Se recomandă folosirea modelelor de împrejuriri de pe planșa de Profile de Drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de **80** %.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de **2**.

UTR 2. ZONA ANSAMBLU URBAN PROTEJAT

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În interiorul acestei suprafețe se includ zonele de protecție aferente următoarelor monumente:

DB -II-m-A-17506 - Biserica "Intrarea în Biserică a Maicii Domnului - Cioflec"

2. DB -II-m-B-17502 – Fostul Depozit S.N.T.R. Tutunul Românesc

3. DB -II-m-B-17500 – Casa Olănescu (azi Clubul Copiilor)

4. DB -II-m-B-17497 – fostul Conac Grigore Olănescu (azi Clubul Arctic)

5. DB -II-m-B-17495 – Primăria

6. DB -II-m-B-17503 – Casa Marineanu Maria, str. Gării 4 A

7. DB -II-m-B-17504 – Casa Serbănescu, str. Gării 8

8. DB -II-m-B-17501 – Casa cu farmacie, str. Serban Cioculescu 2.

A . CONDITIONARI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ (**PUZ se va elabora doar în cazurile indicate distinct pe planșa de Unitati Teritoriale de Referinta**) se vor respecta următoarele condiții:

- Teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin PUZ va fi dat de suprafața care include insula ce conține parcela ce a generat PUZ și insula aflată pe frontul opus al parcelei ce generează PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum și cele aparute ulterior
- Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care nu aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă se poate face prin autorizare directă sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- Permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- Relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- Regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor (imobilelor);

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE ÎN ZONA

Se vor respecta servitutile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Subzona AU1

Institutii, locuire, turism, cultura, comert, alimentatie publica, servicii, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare;

Subzona AU2

Locuire si anexe ale locuintei, turism, mic comert, servicii – unitati mici cu deservire locala, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare;

Subzona AU3

Cultura, turism, comert – alimentatie publica, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare; lucrari de amenajare a albiilor bratelor paraului Rastoaca; functiunile vor fi gazduite, de preferat, de catre cladirile existente, prin restaurarea si reconversia functionala a acestora.

Subzona AU4

Cultura, turism, comert – unitati mari, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare;
Functiunile vor fi gazduite, de preferat, de catre cladirile existente, prin restaurarea si reconversia functionala a acestora.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CONDITIONARE LA AUTORIZARE:

Subzona AU1

- Descărcare de sarcina istorica doar daca obiectul de investitii se afla in raza de protectie a monumentelor – conform PUG;
- Aviz D.J.P.N (Directia Judetena pentru Patrimoniu Cultural National) doar daca obiectul de investitii se afla in raza de protectie a monumentelor – conform PUG;
- Regim maxim de înăltime : P + 1 + M, h cornisă – 8,00 m, h maxim coamă - 10,00 m.
- Module volumetrice maxime: 10 x 15;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,2 ; Nr. niv. = 3;
- Se interzice comasarea parcelelor;
- Acoperisurile : in patru ape;
- Învelitoare : tigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat)
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existenta unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatură si colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea si repertoriul de modele anexă la studiul istoric);
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomanda utilizarea materialelor naturale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuante pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fatadelor în alb.

Subzona AU2

- descărcare de sarcina istorica doar daca obiectul de investitii se afla in raza de protectie a monumentelor – conform PUG;
- aviz D.J.P.N. (Directia Judetena pentru Patrimoniu Cultural National) doar daca obiectul de investitii se afla in raza de protectie a monumentelor – conform PUG;
- Regim maxim de înălțime : P + 1, h cornisă – 6,00 m, h maxim coamă 8,00 m;
- Module volumetrice maxime: 10 x 15;
- POT maxim : 30 % ; CUT = 0,8 ; Nr. niv. = 2;
- Se interzice comasarea parcelelor;
- Acoperisurile : in patru ape;
- Învelitoare : tigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos;
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existenta unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatură si colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea si repertoriul de modele anexă la studiul istoric).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomanda utilizarea materialelor naturale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuante pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fatadelor în alb.

Subzona AU3

- descărcare de sarcina istorica doar daca obiectul de investitii se afla in raza de protectie a monumentelor – conform PUG;
- aviz D.J.P.N. (Directia Judetena pentru Patrimoniu Cultural National) doar daca obiectul de investitii se afla in raza de protectie a monumentelor – conform PUG;
- se interzice construirea in zona parcurilor, cu exceptia constructiilor provizorii de tip chiosc cu aspect adecvat si aturizatie D.J.N.P
- interventiile peisagistice si asupra vegetatiei vor fi facute numai in baza unor documentatii avizate si numai de catre personal specializat;

Subzona AU4

- descarcare de sarcina istorica doar daca obiectul de investitii se afla in raza de protectie a monumentelor – conform PUG;
- aviz D.J.P.N. (Directia Judetena pentru Patrimoniu Cultural National) doar daca obiectul de investitii se afla in raza de protectie a monumentelor – conform PUG;

3. UTILIZARI INTERZISE

Subzona AU1

Activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, anexe gospodaresti, depozita de orice tip si dimensiune, constructii provizorii de tip chiosc.

Subzona AU2

Institutii, servicii – unitati mari, activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construtii provizorii de tip chiosc;

Subzona AU3

Institutii, locuire, servicii – altele decat cele mentionate la utilizari admise, activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol; se atrage atentia asupra identificarii unui nou amplasament al rezervoarelor din cadrul parcului actualului Club Arctic, pentru a se putea crea premiza redarii catre parc a

acestui teren. In cazul cand aceasta optiune nu este realizabila se recomanda infiintarea de perdele vegetale de protectie ce vor masca rezervoarele respective.

Subzona AU4

Institutii, locuire, servicii, altele decat cele mentionate la utilizari admise, activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se admit operatiuni de divizare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte cumulativ urmatoarele conditii:

- Lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 15m.
- Suprafata parcelei mai mare sau egala cu 800 mp

Subzonele AU1 si AU2:

Se interzice comasarea parcelelor.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin 4 parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 3m si cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la strada de minim 12m (cladiri izolate sau cuplate)

- In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa calcanului existent cu o distantă minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru parcelele fara front la strada (accesibile prin drumurile de servitute)

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fara front la strada se vor retrage fata de toate limitele parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa sau la atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3m.

Pentru toate situatiile:

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel putin 5m fata de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

Pentru accesese pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inalime maxim admis se va stabili conform subzonei in care se afla obiectivul respectandu-se conditiile de autorizare de la Sectiunea 2 punctul 2.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta conditionarile de la Sectiunea 2 punctul 2.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejurime, ingropate sau inzidite in constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV).

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. IMPREJMURI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii si conditiile impuse de Sectiunea 2 punctul 2. Se recomanda folosirea modelelor de imprejurime de pe plansa de Profile de drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se vor respecta conditiile impuse in sectiunea 2 punctul 2.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se vor respecta conditiile impuse in sectiunea 2 punctul 2.

UTR 3. ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISOTRICE

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de protectie ale monumentelor istorice ce nu sunt cuprinse spatial in zona de Ansamblu Urban propusa s-au impartit sub forma a 4 zone de protectie astfel:

Zp1 – zona de protectie a monumentelor: **Biserica Sfanta Treime si Liceul Agricol**, definita pe limitele cadastrale, intre strazile: Stefan Mihailescu, Nicolae Balcescu si Trandafirilor si pana la albia paraului Rastoaca

Zp2 – zona de protectie a monumentului: **Spitalul Gaesti**, definita pe limitele cadastrale, intre strazile: 13 decembrie si Calugareni.

Zp3 – zona de protectie a monumentului: **Biserica Sf. Nicolae – Boanga**, definita pe limitele cadastrale, intre strazile: 1 Decembrie si Fundatura 1 Decembrie

Zp4 – zona de protectie a monumentului: **Biserica Sf. Ilie** aflata in interiorul cvartalului de blocuri delimitat de strazile 13 Decembrie si Cuza Voda.

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (**PUZ se va elabora doar pentru zonele distinct indicate in plansa de Unitati Teritoriale de Referinta**) se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul minim care urmeaza a fi reglementat prin PUZ va fi dat de suprafata care include insula ce contine parcela ce a generat PUZ si insula aflata pe frontul opus al parcelei ce genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servirea edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Zona Zp1

Locuire si anexe ale locuire, turism, mic comert, servicii – unitati mici cu deservire locala, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare; este admisa si extinderea sau modernizarea in interiorul propriei incinte, a cladirilor Liceului Agricol.

Zona Zp2

Locuire si anexe ale locuintei, turism, mic comert, servicii – unitati mici cu deservire locala, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare; este admisa extinderea sau modernizarea in interiorul propriei incite, a cladirilor Spitalului.

Zona Zp3

Lcouire si anexe ale locuintei, turism, mic comert, servicii – unitati mici cu deservire locala, spatii plantate cu rol de agrement, , decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare; este admisa si extinderea sau modernizarea in interiorul propriei incinte, a cladirilor intreprinderilor invecinate, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca linia de streasia a bisericii.

Zona Zp4

Locuire si anexe ale locuintei, turism, mic comert, servicii – unitati mici cu deservire locala, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare; este admisa si renovarea fatadelor dinspre curtea interioara a cvartalului, cu conditia respectarii conditiilor de estetica de la Sectiunea 2 punctul 2.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CONDITIONARE LA AUTORIZARE:

Zona ZP1

- Descărcare de sarcina istorica;
- Aviz D.J.P.N (Directia Judetena pentru Patrimoniu Cultural National);
- Regim maxim de înaltime : P + 1 , h cornisă – 6,00 m, h maxim coamă – 8,00 m.

- Module volumetrice maxime: 10 x 15;
- POT maxim : 30 % ; CUT = 0,8 ; Nr. niv. = 2 (nu se aplica la incinta liceului);
- Se interzice comasarea parcelelor;
- Acoperisurile : in patru ape;
- Învelitoare : tigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existenta unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatură si colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea si repertoriul de modele anexă la studiul isotric);
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomanda utilizarea materialelor naturale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuante pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fatadelor în alb.

Zona Zp2

- descărcare de sarcina istorica;
- aviz D.J.P.N.;
- Regim maxim de înălțime : P + 1, h cornisă – 6,00 m, h maxim coamă 8,00 m;
- Module volumetrice maxime: 10 x 15;
- POT maxim : 30 % ; CUT = 0,8 ; Nr. niv. = 2 (nu se aplica la incinta spitalului);
- Se interzice comasarea parcelelor;
- Acoperisurile : in patru ape;
- Învelitoare : tigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos;
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existenta unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatură si colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea si repertoriul de modele anexă la studiul istoric).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomanda utilizarea materialelor naturale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuante pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fatadelor în alb.

Zona Zp3

- descărcare de sarcina istorica;
- aviz D.J.P.N.;
- regim maxim de inaltime: P+1, h cornisa - 6,00m, h maxim coama – 8,00m;
- module volumetrice 10 x 15;
- POT maxim 30%; CUT = 0,8; nr. Niv. = 2;
- Se interzice comasarea parcelelor;
- Acoperisurile: in 4 ape;
- Invelitoare: tigle ceramice, tabla plana de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos;
- Se recomanda volumetria caracteristica zonei: existenta unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatura si colonada, raportul plin – gol specific (a se vedea repertoriul de modele anexa la studiul isotric).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tamplarie; se recomanda utilizarea materialelor naturale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuante pastelate, calde deschise, de preferat zugravirea fatadelor in alb;

Zona Zp4

- descarcare de sarcina istorica
- aviz D.J.P.N.
- Regim maxim de inaltime: P+1, h cornisa – 6,00m, h maxim coama 8,00m;
- Module volumetrice 10 x 15;

- POT maxim 30%; CUT max 0,8. Nr. Niveluri = 2 (se aplica doar la mica insula de cladiri individuale din interiorul cvartalului)
- Se interzice comasarea parcelelor
- Acoperisuri: in 4 ape;
- Invelitoare: tigle ceramice, tabla plana de zinc (culoare gri mat)
- Se recomanda volumetria caracteristica zonei: existenta unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatura si colonada, raportul plin gol specific (a se vedea si repertoriul de modele anexa la studiul istoric)
- Se interzice utilizarea PVC pentru tamplarie; se recomanda utilizarea materialelor naturale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuante pastelate, calde deschise; de preferat zugravirea fatadelor in alb.

3. UTILIZARI INTERZISE

Zona Zp1

Institutii, altele decat cele existente, servicii – unitati mari, activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, constructii provizorii de tip chiosc;

Zona Zp2

Institutii, altele decat cele existente, servicii – unitati mari, activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, constructii provizorii de tip chiosc;

Zona Zp3

Servicii, altele decat cele existente, activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol;

Zona Zp4

Servicii, altele decat cele existente, activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol;

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se admit operatiuni de divizare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte cumulativ urmatoarele conditii:

- Lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 15m.
- Suprafata parcelei mai mare sau egala cu 800 mp

Se interzice comasarea parcelelor.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la strada de minim 12m (clădiri izolate sau cuplate)

- În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru parcelele fara front la strada (accesibile prin drumurile de servitute)

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fara front la strada se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

Pentru toate situațiile:

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis se va stabili conform subzonei in care se afla obiectivul respectandu-se conditiile de autorizare de la Sectiunea 2 punctul 2.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta conditionarile de la Sectiunea 2 punctul 2.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV).

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii si conditiile impuse de Sectiunea 2 punctul 2. Se recomanda folosire de imprejmuiri ilustrate pe plansa de Profie de drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se vor respecta conditiile impuse in sectiunea 2 punctul 2.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se vor respecta conditiile impuse in sectiunea 2 punctul 2.

UTR 4. ZONA PLATFORMELOR INDUSTRIALE



Industrie si depozitare.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (PUZ se va elabora doar in zonele indicate distinct pe planşa de Unitati Teritoriale de Referinta) se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari sa fie instituit ca teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzis limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate iese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor
- e) Regimul Juridic, circulatia terenurilor si constructiilor.

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni industriale.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60 % din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

Se admit unitati de invatamant (grupuri scolare) aflata in stransa legatura cu activitatea industriala desfasurata. Se recomanda ca zonele de invatamant sa fie protejate fata de zonele industriale prin plantatii de protectie.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisa construirea de locuinte sau conversia functionala a unitatilor industriale pentru construirea de locuinte. Aceasta reglementare este definitiva si nu poate fi modificata prin PUZ.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3 000 de mp si front la strada de minim 50 m.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10m. Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posteriore ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, cosurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va respecta caracterul programului.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din

intretinerea instalatiilor si din procesele tehnologice aferente functiunii.

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

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

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi plantate si perdele vegetale de protectie in proportie minima de 20% din suprafata parcelei.

Fasia de teren rezultata din retragerea de la aliniament va fi plantata cu vegetatie de talie medie si inalta in proportie minima de 50% din suprafata.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMURI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Se recomanda folosirea modelelor de gard prezentate in plansa de profile drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de **70 %**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de **2,4**.

UTR 5. ZONE PREPONDERENT MIXTE (INDUSTRIE SI DEPOZITARE / SERVICII COMERT)



Zona mixta (industrie si depozitare / servicii si comert)

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (**PUZ se va elabora doar in zonele distinct marcate pe plansa de Unitati Teritoriale de Referinta**) se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari sa fie instituit ca teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzis limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- f) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- g) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- h) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- i) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor
- j) Regimul Juridic, circulatia terenurilor si constructiilor.

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Functii industriale , parcuri tehnologice si logistice, functiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban si servicii tehnice, functiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60 % din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

Se admit unitati de invatamant (grupuri scolare) aflata in stransa legatura cu activitatea industriala desfasurata. Se recomanda ca zonele de invatamant sa fie protejate fata de zonele industriale prin plantatii de protectie.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisa construirea de locuinte sau conversia functionala a unitatilor industriale sau agricole pentru construirea de locuinte. Aceasta reglementare este definitiva si nu poate fi modificata prin PUZ.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3 000 de mp si front la strada de minim 50 m.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10m. Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posteriore ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre

următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, cosurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va respecta caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitare a stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protectie a mediului privind gestionarea apelor uzate si a deseurilor provenite din intretinerea instalatiilor si din procesele tehnologice aferente functiunii.

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

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

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi plantate si perdele vegetale de protectie in proportie minima de 20% din suprafata parcelei.

Fasia de teren rezultata din retragerea de la aliniament va fi plantata cu vegetatie de talie medie si inalta in proportie minima de 50% din suprafata.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMURI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Se recomanda folosirea modelelor de gard prezentate in plansa de profile drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de **70 %**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de **2,4**.

UTR 6. ZONE REZIDENTIALE URBANE CU TESUT DENS (DE TIP URBAN)



Locuinte individuale dispuse pe un parcellar de tip urban

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (preponderent locuinte unifamiliale) de parcellarul omogen rezultat al unor operatiuni de urbanizare si regimul de construire izolat sau cuplat, dar dimensiuni reduse ale fronturilor de strada.

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ **(PUZ se va elabora doar in zonele marcate distinct pe planșa de Unitati Teritoriale de Referinta)** se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul minim care urmeaza a fi reglementat prin PUZ va fi dat de suprafata care include insula ce contine parcela ce a generat PUZ si insula aflata pe frontul opus al parcelei ce genereaza PUZ.
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU (Sectiunea 1, Punctul B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servirea edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

Reabilitare si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale, precum si introducerea de piste pentru biciclisti in lungul strazilor.

Se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu exceptia strazilor colectoare.

In cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spatiilor verzi / libere publice, in cadrul acestora se vor amenaja locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale unifamiliale.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasarea echipare si configurarea precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenurilor prevazute in prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

Servicii aferente functiunii de locuire, prestate in special de proprietari cu urmatoarele conditii:

- Suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- Sa se asigure 1 – 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

Gradinite, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, minime conform fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197
- Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice.
- Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei.
- Pe parcela nu vor exista alte functiuni.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții, a servitutilor stabilite prin PUG și a legislației în vigoare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage obligatoriu cu 3 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la strada de minim 12m (clădiri izolate sau cuplate)

- În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru parcelele fără front la strada (accesibile prin drumurile de servitute)

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la strada se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

Pentru toate situațiile:

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții, articolul 23 Accese carosabile.

Pentru accesul pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje)

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2;

S+P+1+R, S+P+1+M, S+D+P+1+M, S+D+P+1+R (semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpanta vor avea forme simple, în două sau patru ape cu pante egale și constante, ce nu vor depăși 45 de grade. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lăsată fâltuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul

restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV).

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Se recomanda utilizarea modelelor de imprejmuiri de pe plansa de profile de drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de **35%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de **1**.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii de Planuri Urbanistice Zonale (**acestea se vor elabora doar in cazurile explicitate pe planşa de Unitati Teritoriale de Referinta**), se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari sa fie instituit ca teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzis limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU pentru zona in cauza (Sectiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, platatiilor stradale, precum si

introducerea de piste pentru biciclisti in lungul strazilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber > 1,20 m).

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta realinierea stabilită prin PUG.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, condiții generale privitoare la construcții.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2+R, S+D+P+2+R, S+P+2+M, S+D+P+2+M (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteșe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu

programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție .

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

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei** Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Se recomandă folosirea tipurilor de împrejurări de pe planșa de Profile de drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de **70 %**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de **1,7**.

UTR 7. ZONA DE SPATII VERZI, AGREMENT – SPORT (COMPLEX SPORTIV)



Spatii plantate cu rol de agrement – sport (complex sportiv).

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

Amenajarea sau reamenjarea spatiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

Amenajarea si organizarea spatiilor verzi noi se va face pe baza unor documentatii de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Pastrarea sau , dupa caz, introducerea in domeniul public sau privat al administratiei locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Extinderea, administrarea, protejarea si intretinerea spatiilor verzi proprietate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Elaborarea si actualizarea Registrului Local al Spatiilor verzi, cf. Legii 24 / 2007, Art. 18 si conform normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Spatii verzi si plantatii de folosinta generala.

Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apamobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

Funcțiuni sportive.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Constructii sau instalatii temporare pentru evenimente si manifestari cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu conditia de a nu afecta calitatea si integritatea spatiilor verzi si a plantatiilor si de a fi 100% demontabile. Dupa dezafectarea constructiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala. Constructiile si instalatiile temporare se vor demonta si indeparta in termen de maxim 3 zile de la incheierea evenimentelor sau manifestarilor pentru care au fost autorizate.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Secsiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Conform PUZ sau PUD (daca este specificat in plansele de Unitati Teritoriale de Referinta).

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu minim 10 m fata de aliniament.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu cel putin 5m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa una fata de altele la o distanta egala cu jumatatea celei mai inalte cladiri.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Accesul carosabil in interiorul zonei verzi este permis doar in scopul realizarii sau intretinerii amenajarilor si constructiilor, sau pentru situatii de urgenta. Parcajele publice vor fi realizate in apropierea accesului sau integrate profilelor strazilor de acces.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este permisa doar in limitele necesarului de parcaje ale utilizarilor admise la Sectiunea 2, fiind interzisa amplasarea de parcaje pentru deservirea unor functiuni exterioare zonei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic, nu va depasi 16 m, cu exceptia stadioanelor.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Conform PUZ sau PUD, sau conform proiectelor de specialitate peisagistica (**daca este specificat in Plansa de Unitati Teritoriale de Referinta**).

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile permanente se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV, etc.)

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu cate un arbore la fiecare patru locuri de parcare si vor fi imprejmuite cu garduri vii.

14. IMPREJMUIRI

Conform PUZ sau PUD, (**daca este cazul conform plansei de Unitati Teritoriale de referinta**) documentatiei tehnice de amenajare peisagistica.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT = 10%

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT = 1.

UTR 8. ZONE PREPONDERENT REZIDENTIALE CU TESUT AERAT (DE TIP PERIFEIRIC)



Locuinte individuale dispuse pe un parcellar de de tip periferic.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (preponderent locuinte unifamiliale) de insoțita de anexe si suprafete agricole, de parcellarul de tip rural, dezvoltat in profunzime, si de regimul de construire cuplat, dat de dimensiunile reduse ale fronturilor la strada si de tipologiile traditionale de ocupare a terenului.

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (**PUZ se va elabora doar in zonele indicate in planșa de Unitati Teritoriale de Referinta**) se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul minim care urmeaza a fi reglementat prin PUZ va fi dat de suprafata care include insula ce contine parcela ce a generat PUZ si insula aflata pe frontul opus al parcelei ce genereaza PUZ.
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior.
- Se vor include reglementările PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU (Sectiunea 1, Punctul B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servirea edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

Reabilitare si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale, precum si introducerea de piste pentru biciclisti in lungul strazilor.

Se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu exceptia strazilor colectoare.

In cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spatiilor verzi / libere publice, in cadrul acestora se vor amenaja locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale unifamiliale.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasarea echipare si configurarea precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenurilor prevazute in prezentul regulament. In cazul mansaradarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

Servicii aferente functiunii de locuire, prestate in special de proprietari cu urmatoarele conditii:

- Suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- Sa se asigure 1 – 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

Gradinite, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, minime conform fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197
- Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice.
- Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei.
- Pe parcela nu vor exista alte functiuni.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise functiunile industriale.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se admit operatiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii Capitolului 3, Conditii geenrale privitoare la constructii, a servitutilor stabilite prin PUG si a legislatiei in vigoare.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin 4 parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage obligatoriu cu 3 m fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare a in fata a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la strada de minim 12m (cladiri izolate sau cuplate)

- In cazul existentei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- In cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru parcelele fara front la strada (accesibile prin drumurile de servitute)

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fara front la strada se vor retrage fata de toate limitele parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa sau la atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3m.

Pentru toate situatiile:

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu

depaseasca 3m, iar lungimea calcanulu rezultat sa nu depaseasca 6 m.
Garajele se vor retrage cu cel putin 5m fata de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții, articolul 23 Accese carosabile.

Pentru accesul pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj) sau (demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1+M, S+P+1+R, S+D+P+M, S+D+P+R (semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile vor avea acoperis în pantă. Acoperisul va respecta următoarele condiții:

- pantă va fi constantă (nu vor exista frângeri);
- acoperisul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă;
- înclinatia acoperisului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
- învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-caramiziu sau brun.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsată pentru acoperiri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplarii (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete,

pilastri, tamplarii etc) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice. In cazul restructurarii/extinderii aceste elemente se vor ingloba in conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV).

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Se recomanda folosirea modelelor de imprejmuiuri ilustrate pe plansa de Profile de drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de **30%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de **0,7**.



SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile de locuinte colective realizate înainte de 1990 concentreaza un numar mare al locuitorilor orasului in conditii arcate de densitati mari pana la foarte mari de ocupare a terenurilor. Calitatea locuirii in aceste cartiere este afectata in mare parte de starea deficitara a fondului construit, a infrastructurii edilitare si a dotarilor publice.

Avand in vedere strategia de dezvoltare a localitatii, care prevede cresterea calitatii locuirii, Planul Urbanistic Genral si prezentul regulament vizeaza ameliorarea mediului rezidential din cartiere prin prevenirea supradensificarii si prin masuri genrale de reabilitare.

Protejarea spatiilor verzi si a gradinilor de folosinta privata existente in spatiile de retragere a cladirilor fata de caile de comunitate impune restrictionarea practicarii de accese suplimentare in cladirile de locuinte.

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (**PUZ se va elabora doar in cazurile indicate in plansa de Unitati Teritoriale de Referinta sau in cazurile specificate in prezentul regulament**) se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul minim care urmeaza a fi reglementat prin PUZ va fi dat de suprafata care include insula ce contina parcela ce a generat PUZ si insula aflata pe frontul opus al parcelei ce genereaza PUZ.
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU pentru zona in cauza (Sectiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de inters public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

Autorizarea constructiilor aferente echiparii tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, aprobate conform legii. Se recomanda ca suprafata minima ce va fi tratata prin PUZ sau PUD sa coincida cu aria de deservire a celor doua tipuri de obiective.

Autorizarea lucrarilor de reabilitare sau de construire de retele edilitare, strazi, parcaje la sol, amenajari ale spatiului public, locuri de joaca etc., se vor face pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol se face pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale.

Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, se va face pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz. Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

În cazul dezafectării construcțiilor tehnico - edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Funtuni aferente echiparii tehnico edilitare.

Strazi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, gradini de folosinta privata.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit reparatii si modificari interioare ale locuintelor existente, cu conditia ca acestea sa se mentiuna in interiorul volumului existent al cladirii.

Se admit servicii aferente zonelor de locuinte numai la parterul constructiilor de locuinte in spatii special destinate acestora prin proiectul initial.

Se admit urmatoarele servicii profesionale prin schimbarea destinatiei apartamentelor situate exclusiv la partelru sau etajul 1 al cladirilor si care vor utiliza in mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterniara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de

contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta. Este interzisa practicarea de accese suplimentare in cladirile de locuinte existente.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă construirea de locuințe noi. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se interzic operatiunile de parcelare a domeniului public sau privat, sau a parcelelor, cu exceptia celor initiate de administratia publica.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea constructiilor aferente echiparii tehnico edilitare, a aprcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, in conditiile prevazute la Sectiunea 1, pct. A.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor aferente echiparii tehnico edilitare, a aprcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, in conditiile prevazute la Sectiunea 1, pct. A.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico - edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se recomanda realizarea de studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatii si parcare la nivel de UTR si cartier.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Se recomanda realizarea de studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatii si parcare la nivelul UTR si cartier. Se recomanda realizarea de parcaje colective cu maximum doua niveluri supraterrane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Pentru construcții tehnico - edilitare, conform exigențelor specifice.

Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterrane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1 punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar, este admis un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1+R, S+D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Sunt interzise lucrari de natura ce depreciaza aspectul fatadelor existente.

Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termic, inchiderea balcoanelor, construire de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.

În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

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

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

14. IMPREJMUIRI

Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol. Pentru zonele existente de locuințe și servicii se recomandă a se folosi modelele de garduri din planșa de Profile Drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (**Planurile Urbanistice de detaliu se vor elabora doar in zonele specificate in Plansa de Unitati Teritoriale de Referinta**). Se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari sa fie instituit ca teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzis limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU pentru zona in cauza (Sectiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, platatiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul strazilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h_{\text{liber}} > 1,20 \text{ m}$).

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, conditii generale privitoare la constructii.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de doua niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2, S+D+P+2 (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție .

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

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei** Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Se recomnda folosirea tipurilor de imrejmui de pe plansa de Profile de drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de **70** %.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de **1,2**.

PREVEDERI AL NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE VALABILE PENTRU TOATE UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA



Zona de institutii si servicii (centru de cartier)

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (**Planurile Urbanistice Zonale se vor elabora doar in cazurile specificate in plansa de Unitati Teritoriale de Referinta**), se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari pentru PUZ arie de deservire a centrului de cartier.
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU pentru zona in cauza (Sectiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publica aparute ulterior elaborarii PUG, precum si alte dotari de interes public care se dovedesc necesare.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- k) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- l) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- m) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- n) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor
- o) Regimul Juridic, circulatia terenurilor si constructiilor.

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica conform PUG.

Reabilitarea spatiilor publice si verzi existente.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Se va acorda o atentie speciala reabilitarii si amenajarii spatiilor libere publice pietonale, spatiilor verzi publice.

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a aprcajelor publice si a retelelor edilitare.

Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale, precum si introducerea de piste pentru biciclisti in lungul strazilor.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financia – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultura, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte, piete agro-alimentare.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la art. 1.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile stabilite prin plansa de Profile de Drumuri.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile vor fi amplasate fata de limitele laterale si posterioare la o distanta egala cu jumatatea inaltimii cladirii. Se vor respecta prevederile codului civil.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile vor fi amplasate unele fata de aletele pe aceeasi parcela la o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Se recomanda realizarea de studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatii si parcare la nivelul UTR si cartier. Se recomanda realizarea de parcaje colective cu maximum doua niveluri supraterrane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

Stationarea vehiculelor de aprovizionare si transport se va face in afara domeniului public. Se vor asigura spatii rezervate acestui scop.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterrane. Suplimentar, este admis un nivel retras. Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre umratoarele configuratii: S+P+1+R, S+P+D+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel retras, in punctul cel mai inalt nu va depasi 10 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt nu va depasi 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura cladirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura cladirilor.

Interventiile cu efect asupra aspectului fațadelor cladirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afişajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al cladirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru

imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în înperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spații publice pietonale, amenajate, mobilate și plantate, în zona acceselor publice și a retragerilor de aliniament în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Aceste spații publice nu pot include parcajele la sol, suprafețele piețelor agroalimentare, trotuarele aferente străzilor de acces, curțile și nișele de acces ale magazinelor, curțile interioare ale clădirilor sau terasele de alimentație publică incluse în construcție sau acoperite. Spațiile publice pietonale vor fi incluse în domeniul public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMURI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Se recomanda folosirea modelelor de garduri prezentate in plansa de Profile de drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim **80%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de **2**.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

Utilizare zona verde cu rol de agrement este definitiva si nu poate fi modificata. Amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica. Amenajarea si organizarea spatiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentatii de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate piesagistica.

Amplasaarea de functiuni de loisir public, in sapatii publice existente se va face pe baza unor documentatii de tip PUD sau PUZ, aprobate conform legii.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Pastrarea sau , dupa caz, introducerea in domeniul public sau privat al administratiei locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Extinderea, administrarea, protejarea si intretinerea spatiilor verzi proprietate publica.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura indeplinirea urmatoarelor obiective:

- a) protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversittii lor;
- b) mentinerea si dezvoltarea functiunilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimburile climatice, mentinerea peisajelor in scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
- d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi in starea corespunzatoare functiunilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
- f) extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea in categoria spatiilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau sociocultural.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Elaborarea si actualizarea Registrului Local al Spatiilor verzi, cf. Legii 24 / 2007, Art. 18 si conform normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Se recomanda ca documentatiile tehnice prvind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spatiilor verzi sa fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de solutii organizate de catre administratia publica si supervizate de catre Ordinul Arhitectilor Din Romania, Registrul Urbanistilor din Romania si Asociatia Peisagittilor din Romania.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Spatii verzi si plantatii de folosinta generala.

Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apamobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit functiuni de loisir public, cu conditia ca Procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 10%.

Constructii sau instalatii temporare pentru evenimente si manifestari cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu conditia de a nu afecta calitatea si integritatea spatiilor verzi si a plantatiilor si de a fi 100% demontabile. Dupa dezafectarea constructiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala.

Constructiile si instalatiile temporare se vor demonta si indeparta in termen de maxim 3 zile de la incheierea evenimentelor sau manifestarilor pentru care au fost autorizate.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Conform plansei de Reglementari Urbanistice.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa respectand retragerile impuse in planșa de Profile Drumuri.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile vor fi amplasate fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa una fata de alta pe aceeași parcelă la o distanță egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcăjele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor strazilor de acces.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Staionarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

14. IMPREJMURI

Conform PUZ sau PUD, documentatiei tehnice de amenajare peisagistica sau recomandarilor din plansa de Profile de drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim **10 %**. Constructiile temporare nu sunt supuse prezentului regulament.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de **0,1**. Constructiile temporare nu sunt supuse prezentului regulament.



Zona verde de protectie a apelor, cu rol de coridor ecologic.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza urmatoarelor prevederi legale:

Legea 107 / 1996 (Legea apelor), actualizata, Art. 40, privind instituirea zonelor de protectie in lungul cursurilor de apa si a lacurilor.

Zona de protectie a apelor, la care se adauga zona de protectie ecologica se masoara de la limita albiei inferioare, cf. Legii, dupa cum urmeaza:

Latimea cursului de apa (m)	Sub 10	10-50	Peste 51
Latimea zonei de protectie	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apa indiguite (m)	Toata lungimea dig – mal daca aceasta este mai mica de 5m.		

Planul Urbanistic General delimiteaza zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic prin aditionarea zonelor de protectie a apelor, cf. Legii 107/1996 insumand in medie 15 m, masurati pe fiecare mal de la limita albiei inferioare.

PUG propune valorificarea acestora in vederea imbunatatirii calitatii ecologice a vietii in oras. Principalele culoare ale cursurilor de apa sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenada, rezervate pietonilor si biciclistilor. Acestea dezvoltă legaturi alternative, cu caracter natural, intre principalele cartiere de locuinte. Nu in ultimul rand, protejarea, conservarea si extinderea vegetatiei malurilor suplineste lipsa spatiilor verzi in multe dintre cartierele existente.

A . CONDITIONARI PRIMARE

Utilizarea ca Zona verde cu rol de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic este definitiva si nu poate fi modificata.

Lucrarile de construire, amenajarile din interiorul zonei de protectie a apelor, precum si plantarea sau taierea arborilor sau arbustilor de pe terenurile situate in albiile majore ale cursurilor de apa se autorizeaza cu avizul A.N. "Apele Romane", sistemul de gospodarie a apelor.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Lucrarile de amenajare, regularizare sau consolidare a albiilor, lucrari hidrotehnice, precum si lucrarile de renaturare a albiilor si de asigurare a conectivitatii laterale constituie lucrari de utilitate publica, suprafete de teren necesare realizarii acestora putand face obiectul expropriarii in interes public.

Pastrarea sau dupa caz, introducerea in domeniul public sau privat al administratiei locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura indeplinirea urmatoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimburile climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Pastrarea, respectiv includerea coridoarelor ecologice în domeniul public.

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a albiilor cursurilor de apă, pe baza de studii de specialitate. Identificarea unor tronsoane de mal amenajabile pentru spații verzi și funcțiuni de agrement.

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. Legii.

Traversări ale cursurilor de apă

Cai de comunicație rutieră, în sensul pastrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă construirea de strazi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Conform PUZ sau PUD

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Accesul carosabil este permis doar in scopul realizarii sau intretinerii lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situatii de urgenta.

Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor

amplasa, configura si dimeniona conform cerintelor tehnice specifice.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia celor de deservie a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimeniona conform cerintelor tehnice specifice.

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

14. IMPREJMURI

Conform PUZ sau PUD, documentatiei tehnice de amenajare peisagistica sau recomandarilor din plansa de Profile de drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia celor de deservie a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimeniona conform cerintelor tehnice specifice.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia celor de deservie a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimeniona conform cerintelor tehnice specifice.

SPp

Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de protectie sunt instituite pe baza prevederilor legale si a normelor tehnice in vigoare.

Pentru drumuri aflate in intravilan zona verde cu rol de protectie corespunde cu zona drumului (exclusiv ampriza), cf. Ordonantei 43/1997, republicata.

Pentru Cai ferate aflate in intravilan, zona verde cu rol de protectie corespunde cu zona de siguranta, cf. OUG 12/1998, republicata.

În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de oraș, prevăzute de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).

A . CONDITIONARI PRIMARE

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA

Extinderea, modernizarea, întreținerea infrastructurii sunt obiective de utilitate publică.

Realizarea sistemului național al perdelelor forestiere de protecție constituie obiectiv de utilitate publică.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele de vegetație de separare între infrastructura și zonele construite ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI ADMISE

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelilor de infrastructură.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

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

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului de resort:

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

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

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Plantatii cu rol de perdea verde de protectie, cu avizul administratorului infrastructurii care genereaza zona de protectie.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare este definitiva, fara posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrurile de terasament de natura si afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Conform PUZ sau PUD.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform cerintelor tehnice.

În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, în conditiile legii.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele de protectie fata de infrastructura majora, cu exceptia celor specificate in cadrul sectiunii 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele de protectie fata de infrastructura majora, cu exceptia celor specificate in cadrul sectiunii 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele de protectie fata de infrastructura majora, cu exceptia celor specificate in cadrul sectiunii 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Conform cerintelor tehnice specifice.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele de protectie fata de infrastructura majora, cu exceptia celor specificate in cadrul sectiunii 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele de protectie fata de infrastructura majora, cu exceptia celor specificate in cadrul sectiunii 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform cerintelor tehnice specifice.

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se recomanda plantarea zonelor verzi cu rol de protectie, cu arbori si arbusti, in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele cosntruite ale orasului.

14. IMPREJMUIRI

Conform cerintelor tehnice specifice.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele de protectie fata de infrastructura majora, cu exceptia celor specificate in cadrul sectiunii 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele de protectie fata de infrastructura majora, cu exceptia celor specificate in cadrul sectiunii 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice.



SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (**Planurile Urbanistice Zonale se vor elabora doar in cazurile specificate in plansa de Unitati Teritoriale de Referinta**) se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari sa fie instituit ca teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzis limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor
- e) Regimul Juridic, circulatia terenurilor si constructiilor.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni industriale.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60 % din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

Se admit unitati de invatamant (grupuri scolare) aflata in stransa legatura cu activitatea industriala desfasurata. Se recomanda ca zonele de invatamant sa fie protejate fata de zonele industriale prin plantatii de protectie.

Se admit functiuni de servicii si comert de proximitate.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 5 m. Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte,

masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5 m.

Se vor respecta cerintele tehnice specifice functiunii.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .

Se vor respecta cerintele tehnice specifice functiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulatie.

Este interzisa desfiintarea breteleur speciale de acces existente sau inlocuirea lor cu parcaje.

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea pe parcela.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane.

Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: S+P+2, S+D+P+2, (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 10 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 14 m. Fac exceptie catargele de sustinere a elementelor publicitare, cosurile de fum, antenele si alte instalatii tehnice specifice functiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protectie a mediului privind gestionarea apelor uzate si a deseurilor provenite din intretinerea instalatiilor si din procesele tehnologice aferente functiunii.

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

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

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi plantate si perdele vegetale de protectie in proportie minima de 30% din suprafata

parcele.

Fasia de teren rezultata din retragerea de la aliniament va fi plantata cu vegetatie de talie medie si inalta in proportie minima de 50% din suprafata.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii. Se recomanda folosirea modelelor de gard prezentate in plansa de profile drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de **60 %**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de **2**.



Zona unitatilor agricole.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Criterii economice si ecologice impun, pastrarea unei rezerve substantiale de terenuri de productie agricola in proximitatea orasului, capabile sa aprovizioneze, din resurse locale si pe trasee scurte pietele locale de produse agricole. La fel de importanta este, pe termen mediu si lung, asigurarea unor rezerve de teren pentru extinderi ale orasului si obiective strategice de perspectiva a caror natura si necesitate nu pot fi prevazute in prezent.

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ, acesta va prelua si detalia conditiile prevazute de PUG si de prezentul regulament pentru zonele de urbanizare. Se vor respecta urmatoarele conditii:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei, respectiv al derogarilor solicitate.
- categoriile functionale vor fi cele specificate de PUG pentru zonele de urbanizare.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Conform PUG.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni agricole, cu exceptia unitatilor zootehnice. Impaduriri.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisa desfiintarea suprafetelor viticole si pomicole.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m. Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa suparioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa suparioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Se vor respecta cerintele tehnice specifice functiunii.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii si cerintele tehnice specifice functiunii.

Se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulatie.

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea pe parcela.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevad

funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile nu vor depăși înălțimea de 16m, măsurată la cornișă superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, cosurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcției.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va respecta caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcției.

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

13. SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚIILE PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de **20 %**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de **0,5**.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**A . CONDITIONARI PRIMARE**

In cazul elaborarii PUZ (**PUZ se va elabora doar in zonele specificate in plansa de Unitati teritoriale de Referinta**) se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari sa fie instituit ca teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzis limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

Modificarile zonelor de protectie se vor actualiza in baza de date a administratiei publice si a institutiilor cu responsabilitati de avizare si aprobare a documentatiilor tehnice.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Conform PUG.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Constructii, instalatii si amenajari aferente traficului rutier, unitati de intretinere si depozitare aferente traficului rutier.

Terminale de persoane sau bunuri, depozite. Functiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60 % din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Conform cerintelor tehnice, specifice functiunii de baza.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10m.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va respecta caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 30% din suprafața parcelei.

Fasia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafața.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile Capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Se recomandă folosirea modelelor de gard prezentate în planșa de profile drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de **60** %.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de **2**.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii PUZ (**PUZ se va elabora doar in cazurile specificate prin plansa de Unitati Teritoriale de Referinta**) se vor respecta urmatoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari sa fie instituit ca teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzis limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servirea edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor (imobilelor);

Modificarile zonelor de protectie se vor actualiza in baza de date a administratiei publice si a institutiilor cu responsabilitati de avizare si aprobare a documentatiilor tehnice.

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Pasajele carosabile si pietonale de traversare a cailor ferate, conform PUG. Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica, conform PUG.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Conform PUG.

Se recomanda realizarea unor studii de specialitate pentru identificarea suprafetelor feroviare neutilizate sau subutilizate care pot face obiectul unor operatiuni de conversie functionala si restructurare urbanistica.

Se recomanda amplasarea de panouri de protectie fonica si perdele vegetale pe segmentele de invecinare imediata a infrastructurii feroviare active cu zone de locuinte, luand in considerare concluziile si masurile rezultate din elaborarea hartii de zgomot a orasului, cf. HG 321/2005, modificata.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Instalatii si amenajari feroviare, unitati de intretinere si depozitare aferente infrastructurii feroviare.
Terminale, depozite, centre de transfer (intermodal) de marfuri, constructii si instalatii destinate transportului combinat.
Functiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.
Sunt interzise activitati sau procese tehnologice de natura sa produca poluare fonica sau chimica cu efect asupra functiunilor invecinate parcelei.
Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Conform cerintelor tehnice, specifice functiunii de baza.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 16 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 20 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

Se vor respecta normele de protectie a mediului privind gestionarea apelor uzate si a deseurilor provenite din intretinerea instalatiilor si din procesele tehnologice aferente functiunii.

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protectie pe limitele orientate spre zonele rezidentiale.

14. IMPREJMURI

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

Se recomanda folosirea modelelor de gard prezentate in plansa de profile drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

În cazul elaborării unui plan urbanistic zonal (PUZ se va elabora doar pentru zonele specificate în planșa de Unități Teritoriale de Referință), se vor respecta următoarele condiții:

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv a derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementare, teritoriul adiacent căilor majore de circulație care deservește pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care a generat PUZ.
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ.
- Obiectivele de utilitate publică vor și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care nu aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă se poate face prin autorizare directă sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) Permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) Relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) Regimul Juridic, circulația terenurilor și construcțiilor;

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA

Se vor respecta servitutile de interdicție, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Conform PUG.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni de gospodărie comunala.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60 % din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise activitati sau procese tehnologice de natura sa produca poluare fonica sau chimica cu efect asupra functiunilor invecinate parcelei.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta conditiile Capitolului 3, conditii generale privitoare la constructii.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu minim 5 metri de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa suparioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa suparioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Se vor respecta cerintele tehnice specifice functiunii.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, conditii generale privitoare la constructii.

Se vor respecta cerintele tehnice specifice functiunii.

In zonele cu acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circuitiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea pe parcela.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerintelor tehnice specifice functiunii.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de patru niveluri supraterrane. Suplimentar, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 16 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 20 m. Fac exceptie turnurile capelor, cosurile de fum, antenele si alte instalatii tehnice specifice fiecarei functiuni.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Mobilierul urban al cimitirelor va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protectie a mediului privind gestionarea apelor uzate si a deseurilor provenite din intretinerea instalatiilor si din procesele tehnologice aferente functiunii.

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

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV. etc.)

13. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrale, in mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidentiale. Se vor asigura spatii verzi si perdele vegetale de protectie in proportie minima de 20% din suprafata parcelei.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele sau in spatiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMURI

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza. Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

Se recomanda folosirea modelelor de gard prezentate in plansa de profile drumuri.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza dar nu mai mult de **70%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza dar nu mai mare de **2**.

TE

Zona echipamentelor tehnico – edilitare.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A . CONDITIONARI PRIMARE

In cazul elaborarii unui plan urbanistic zonal (**PUZ se va elabora doar in cazurile specificate prin plansa de Unitati Teritoriale de Referinta**) se vor respecta umratoarele conditii:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei, respectiv a derogarilor solicitate. Se recomanda ca teritoriul minim de reglementari, teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care deservesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzisa limitarea teritoriului PUZ la parcela care a generat PUZ.
- Se vor include servitutile stabilite prin PUG precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- Se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ.
- Obiectivele de utilitate publica vor si dotarile de interes public vor fi preluate in mod obligatoriu in PUZ, detaliate si reglementate.

In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care nu aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela se poate face prin autorizare directa sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servirea edilitara a obiectivului, precizand urmatoarele aspecte:

- a) Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- b) Permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- c) Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- d) Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- e) Regimul Juridic, circulatia terenurilor si constructiilor;

B . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Se vor respecta servitutile de interdictie, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica. Lucrarile de intretinere, modernizare si extindere a retelelor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publica si genereaza servituti conform legii.

C . MASURI SI RECOMANDARI

Conform PUG.

Pentru unitatile invecinate cu cartiere de locuinte colective, se recomanda, in functie de posibilitati si pe baza unor studii de specialitate si documentatii de tip PUZ/PUD, eficientizarea utilizarii suprafetelor sau relocarea activitatilor in vederea crearii de rezerve de teren pentru echipamente pulice si spatii verzi.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico – edilitare.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60 % din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,20$ m).

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise activitati sau procese tehnologice de natura sa produca poluare fonica sau chimica cu efect asupra functiunilor invecinate parcelei.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI

Se vor respecta conditiile Capitolului 3, conditii generale privitoare la constructii.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu minim 5 metri de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5m.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, condiții generale privitoare la construcții.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele cu acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circuitelor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STATIONRAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție turnurile capelelor, cosurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice fiecărei funcțiuni.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va respecta caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

13. SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚIILE PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrale, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale. Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele sau in spatiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. IMPREJMURI

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza. Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

Se recomanda folosirea modelelor de gard prezentate in plansa de profile drumuri.

Imprejmirile vor fi dublate de garduri vii.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza dar nu mai mult de **70%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza dar nu mai mare de **2**.

Partea IV

PREVEDERI LA NIVELUL EXTRAVILANULUI ORASULUI GAESTI

ARTICOLUL 34 Prevederi la nivelul extravilanului orasului Gaesti.

(1) Se stabilesc urmatoarele zone functionale si urmatoarele reglementari:

TDA – Terenuri cu destinatie agricola.

- a) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege: constructii care prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, constructiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa in intravilan, adaposturile pentru animale, constructiile care servesc activitatile agricole, cu destinatie militara, caile ferate, soselele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatarei titeiului si gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrarile de gospodarie a apelor si realizarea de surse de apa.
- b) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
- c) Pentru constructiile si amenajarile de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localitatii.
- d) Introducerea de terenuri agricole in intravilan, altele decat cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai in cazuri temeinic fundamentate si in considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retelele edilitare si, atunci cand este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publica.

TDF – Terenuri cu destinatie forestiera

Conform Codului silvic.

TDH – Terenuri aflate permanent sub ape

Conform Legii 107/1996, actualizata.

DR – Terenuri ocupate de cai de comunicatie

Conform legislatiei in vigoare. Realizarea cailor de comunicatie reprezinta obiectiv de utilitate publica.

N – Terenuri neproductive

Conform legislatiei in vigoare si prevederilor prezentului regulament privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta.

TDS – Terenuri cu destinatie speciala.

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/ MC / M3.556 / 2102 / 667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

TP – Zone de protectie a retelei de transport a energiei electrice

Conform legislatiei si normativelor in vigoare.

Intocmit
m. urb. Alexandru DOBRA