

MINA-M-COM S.R.L.

Bucuresti, sect.2, B-dul ELISABETA, NR. 7, PARTER

R.C. J40/20209/1992

Cont: R083CBIT4240107918001000

C.F. R 3019261

B.C. "Ion Tiriac "

Tel./fax 0213104850

Filiala Traian

e-mail : crisan@zappmobile.ro



PLAN URBANISTIC MINA-M-COM S.R.L.

București, sect. 3, bd. Regina Elisabeta nr. 7

R.C. J40/ 20209/ 1992

cont: R044BRDE441SV82453614410

C.F. R 301 251

BRD

tel./ fax 310.48.50/ 51

Filiala Brâncusi

— actualizare —

GENERAL MUNICIPIUL GIURGIU

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

Proiectant

S.C. MINA-M-COM S.R.L.

Proiect nr.

11128DU366/ 2009

Volumul 3: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

București, 2009

CUPRINS

CUPRINS	2
TITLUL 1 - PRESCRIPTII GENERALE.....	11
01. DOMENIU DE APLICARE	11
02. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	11
03. CONDIȚII DE APLICARE	11
04. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.....	12
05. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.....	13
<i>A. Condiții generale:.....</i>	<i>13</i>
<i>B. Condiții specifice urbanistice:</i>	<i>14</i>
1. REPARCELĂRI ÎN ORAȘUL VECHI – P – P+2 NIVELURI.....	15
2. INSERTII ÎN ORAȘUL VECHI, ZONE CU P – P+1/ 2 NIVELURI în parcelar protejat.....	15
3. INSERTII ÎN ORAȘUL VECHI, ZONE CU P – P+2 NIVELURI	15
4. PARCELĂRI ÎN ZONE NOI, NECONSTRUITE, P – P+2 NIVELURI	16
06. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	16
<i>C – ZONA CENTRALĂ.....</i>	<i>17</i>
<i>IS – ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.....</i>	<i>17</i>
<i>L – ZONA LOCUINȚELOR.....</i>	<i>17</i>
<i>I – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE</i>	<i>17</i>
<i>V – ZONA VERDE ȘI SPORT AGREMENT.....</i>	<i>18</i>
<i>CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE</i>	<i>18</i>
<i>G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....</i>	<i>19</i>
<i>S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....</i>	<i>19</i>
<i>EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN.....</i>	<i>19</i>
07. OBSERVAȚII	19
08. CIRCULAȚII.....	20
09. PARCAJE.....	21
<i>Prescripții generale.....</i>	<i>21</i>
<i>Cerințe minime de spații de parcare pe raza municipiului Giurgiu.....</i>	<i>21</i>
09.01. Construcții administrative, birouri.....	21
09.02. Construcții financiar-bancare	22

09.03. Construcții comerciale	22
09.04. Construcții de cult	22
09.05. Construcții culturale	22
09.06. Construcții de învățământ	22
09.07. Construcții de sănătate	22
09.08. Construcții sportive	23
09.09. Construcții și amenajări de agrement	23
09.10. Construcții de turism	23
09.11. Construcții de locuințe	23
09.12. Construcții industriale	23
09.13. Alte construcții	24
10. PUBLICITATEA STRADALĂ	24
11. ELEMENTE DE ALTIMETRIE	31
12. ZONE DE PROTECȚIE; MĂSURI DE PROTECȚIE ÎN ZONE DE RISC NATURAL	32
TITLUL 2 – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	34
C – ZONA CENTRALĂ	35
<i>C1A – ZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL ORAȘULUI, INCLUZÂND CENTRUL CIVIC, DIVERSE ALTE DOTĂRI DE SERVIRE MUNICIPALĂ ȘI SUPRAMUNICIPALĂ, PRECUM ȘI LOCUINȚE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME, ÎN AFARA CENTRULUI ISTORIC</i>	<i>36</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	36
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	37
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	41
<i>C1B – SUBZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI, INCLUZÂND DIVERSE DOTĂRI CU RAZĂ DE SERVIRE MUNICIPALĂ PRECUM ȘI LOCUINȚE CU REGIM MEDIU ȘI MARE DE ÎNĂLȚIME, CARE CONSTITUIE O INTRUZIUNE ÎN ZONA ISTORICĂ A ORAȘULUI</i>	<i>42</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	42
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	43
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	47
<i>C2 – ZONA ISTORICĂ A ORAȘULUI: ZONA DE COMERȚ, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN ZONA DE LOCUINȚE JOASE</i>	<i>47</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	48
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	50
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	53
<i>C3 – CENTRE DE CARTIER</i>	<i>53</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	54

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	55
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	59
IS – ZONELE DESTINATE INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL.....	60
<i>IS1 – SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR</i>	<i>60</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	60
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	62
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	65
<i>IS2A – SUBZONA DE COMERȚ, SERVICII.....</i>	<i>66</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	66
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	68
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	71
<i>IS2B – SUBZONA DE SERVICII CU RAZĂ MARE DE SERVIRE – INCLUSIV SUPRAMUNICIPALĂ – ȘI REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME.....</i>	<i>72</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	72
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	73
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	76
<i>IS3 – SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE.....</i>	<i>76</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	77
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	77
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	80
<i>IS4 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT</i>	<i>80</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	80
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	81
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	82
<i>IS5 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ.....</i>	<i>83</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	83
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	84
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	88
<i>IS6 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE ȘI SERVICII SOCIALE</i>	<i>88</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	89
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	90
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	93
<i>IS7 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ DOTĂRIILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER)...</i>	<i>94</i>

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	94
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	95
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	99
<i>IS8 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ DOTĂRILOR ADMINISTRATIVE ȘI SOCIALE, ÎN ZONA CENTRALĂ</i>	<i>99</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	99
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	100
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	103
L – ZONA LOCUINȚELOR.....	105
<i>LI1 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE</i>	<i>106</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	106
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	108
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	110
<i>LI2 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE</i>	<i>111</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	111
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	112
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	115
<i>LI3 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE, LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SERVICIILOR ÎN ZONE NECONSTRUITE SAU PROPUSE LA RESTRUCTURARE</i>	<i>115</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	115
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	116
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	118
<i>LI4 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR ÎNALTE CU P+5 - 15 NIVELURI DESTINATE LOCUIRII ȘI SERVICIILOR ÎN ZONE NECONSTRUITE SAU PROPUSE SPRE RESTRUCTURARE</i>	<i>118</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	118
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	119
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	121
<i>LI5 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ LOCUINȚELOR COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE</i>	<i>121</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	121
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	122
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	124
<i>LM1 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE.....</i>	<i>124</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	124

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	126
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	128
<i>LM2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE</i>	<i>128</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	128
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	129
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	131
<i>LM3 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE.....</i>	<i>132</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	132
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	133
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	135
<i>LM4 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI PRECUM ȘI SERVICIILOR</i>	<i>135</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	135
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	137
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	139
<i>LM5 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU CONFORT RIDICAT, SERVICIILOR ȘI SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE</i>	<i>140</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	140
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	142
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	144
<i>LM6 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU CONFORT RIDICAT ȘI SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE.....</i>	<i>144</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	144
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	146
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	148
I – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE.....	149
<i>I1 – SUBZONA DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE.....</i>	<i>149</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	149
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	150
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	152
<i>I2 – SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI</i>	<i>152</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	152
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	153

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	155
<i>I3 – SUBZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE COMPATIBILE CU FUNCȚIUNI PROTEJATE ADIACENTE</i>	<i>155</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	156
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	156
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	158
<i>I4 – SUBZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE ÎN ZONE DE RECONVERSIE ȘI/ SAU ECOLOGIZARE</i>	<i>159</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	159
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	160
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	162
V – ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT.....	163
<i>V1 – PĂDURI ȘI PARCURI PROTEJATE</i>	<i>163</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	163
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	163
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	164
<i>V2 – SPAȚII VERZI TIP PARCURI ȘI SCUARURI.....</i>	<i>164</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	164
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	165
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	166
<i>V3 – SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA APELOR DE SUPRAFAȚĂ.....</i>	<i>167</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	167
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	167
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	168
<i>V4 – SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII</i>	<i>169</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	169
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	169
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	170
<i>V5 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE</i>	<i>170</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	170
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	171
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	172
<i>V6 – ZONE DE AGREMENT, CU CONCENTRARE DE REGULĂ ÎN VECINĂTATEA APEI.....</i>	<i>172</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	172

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	173
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	174
<i>V7 – SITURI ARHEOLOGICE</i>	<i>175</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	175
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	175
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	176
CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE.....	177
<i>CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE</i>	<i>177</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	177
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	178
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	179
<i>CC2 – ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE</i>	<i>180</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	180
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	181
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	182
<i>CC3 – ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE</i>	<i>182</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	182
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	182
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	183
<i>CC3' - ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE ȘI SERVICIILOR CONEXE</i>	<i>184</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	184
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	184
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	185
G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	186
<i>G1 – STAȚIE METEOROLOGICĂ.....</i>	<i>186</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	186
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	186
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	187
<i>G2 – CIMITIRE</i>	<i>188</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	188
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	188
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	190

<i>G3 – SALUBRITATE</i>	<i>191</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	191
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	191
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	192
<i>G4 – PUȚURI DE CAPTARE, GOSPODĂRII DE APĂ</i>	<i>193</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	193
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	193
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	194
<i>G5 – STAȚII DE EPURARE.....</i>	<i>195</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	195
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	195
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	196
<i>G6 – INCINTE PENTRU PRODUCEREA ENERGIEI TERMICE</i>	<i>197</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	197
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	197
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	198
<i>G7 – TRASEE REȚELE.....</i>	<i>200</i>
S – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	201
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	201
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	201
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	202
EX – ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN.....	203
<i>EX1 – PĂDURI.....</i>	<i>203</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	203
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	203
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	204
<i>EX2 – ZONE DESTINATE AGRICULTURII</i>	<i>204</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	204
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	205
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	206
<i>EX3 – ZONE DESTINATE LUCRĂRILOR MAJORE DE INFRASTRUCTURĂ.....</i>	<i>207</i>
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	207

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	207
---	-----

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	208
---	-----

ANEXE:

ANEXA 1 – SINTEZA REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ANEXA 2 – DEFINITII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI

ANEXA 3 – ZONE DE PROTECTIE

ANEXA 4 – CADRUL LEGAL DE ELABORARE

TITLUL 1 – PRESCRIPTII GENERALE

01. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Municipiului Giurgiu, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu a fi efectuate până în anul 2020, în interiorul teritoriului administrativ al municipiului Giurgiu. Regulamentul conține totodată, în capitolul **EX**, recomandări privind vocația unor terenuri limitrofe teritoriului administrativ al Municipiului Giurgiu, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea corelată a municipiului cu comunele înconjurătoare.

1.2. Pentru o serie de zone, în care, din diverse motive, reglementarea nu a putut fi suficient de detaliată (zone de extindere a intravilanului, zone lipsite de planuri parcelare sau în care parcelarea este necorespunzătoare, zone de conversie funcțională, etc.) orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Municipiului Giurgiu, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

1.3. Planurile Urbanistice Zonale aflate în valabilitate se pot considera detalieri ale reglementărilor prezentului PUG, în măsura în care prevederile lor nu contravin prevederilor acestuia, iar valabilitatea lor poate fi extinsă pe întreaga durată a valabilității PUG-ului.

1.4. Pentru arealele nesupuse interdicțiilor temporare de construire până la elaborarea și aprobarea de PUZ-uri, regulamentul are un caracter obligatoriu putând a fi emise autorizări directe în funcție de documentațiile pentru investiții înaintate primăriei. În zonele supuse interdicției sus-menționate se vor elabora documentații urbanistice pentru stabilirea circulațiilor și alinierilor, restul indicatorilor fiind cei stabiliți prin PUG, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate în baza unor planuri urbanistice special elaborate.

02. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia în general prevederile Planurilor Urbanistice Zonale, aprobate conform Legii 350/ 2001 cu modificările ulterioare, și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Giurgiu. Gradul de detaliere a reglementărilor în aceste zone este mai redus față de PUZ-urile aprobate, lăsând autorităților locale libertatea de a prelungi valabilitatea PUZ-urilor aprobate anterior pe toată perioada de valabilitate a PUG-ului sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi PUZ-uri.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al municipiului Giurgiu și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte orașe românești.

2.3. Planul urbanistic general al municipiului Giurgiu preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

03. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament local având un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între limita intravilanului aprobat anterior și cea a intravilanului stabilit prin prezentul PUG este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, ca o condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

3.5. Prin prezentul PUG se stabilesc, în afara intravilanului propus spre aprobare, zone de dezvoltare. În zonele de dezvoltare se va avea în vedere dezvoltarea infrastructurii pe baza programelor autorităților locale și posibilitatea construirii în urma reglementării în baza unor Planuri urbanistice zonale. Suprafața care se va lua în studiu va fi stabilită de autoritatea locală, în baza avizului de oportunitate, cu obligativitatea luării în calcul la stabilirea acestora a compatibilității funcționale și a reglementării unei trame de drumuri publice corespunzătoare.

Pentru zonele situate în extravilan, în afara zonelor de dezvoltare, este posibilă extinderea intravilanului și stabilirea unor reglementări de construire dacă se îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- suprafața ce se va introduce în intravilan este mai mare de 2ha;
- are o deschidere la drumul public de minim 50m și
- va fi legat pe minim o latură de intravilanul aprobat sau de zonele de dezvoltare sau proprietarii își asumă realizarea integrală a extinderilor infrastructurii tehnice a orașului până în zona respectivă.

Condițiile restrictive nu se aplică în cazul funcțiunilor ce necesită sau recomandă, prin natura lor, amplasarea în afara localității (platforme industriale sau logistice, benzinării, cimitire, etc.).

Pentru reglementarea unor astfel de zone este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor. Aprobarea documentațiilor de urbanism menționate se va face după minim un an de la aprobarea prezentului PUG.

04. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin situații speciale se înțelege:

- parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la stradă a construcțiilor, fie cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, etc.;
- instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale (ex.: zone de extindere cu parcelar de tip agricol, zonele căilor ferate propuse la desființare, cu vecinătățile, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale);
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului, etc.);
- operațiunile urbanistice importante, descrise la punctul 3.3.

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

4.3. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Giurgiu și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;
- dimensiuni sau forme ale parcelei din orașul vechi, care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- condiții dificile de fundare;
- alte cazuri prevăzute în acte normative (Legea 350/ 2001 cu modificările ulterioare, etc.).

4.4. Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD care includ desfășurări de fațade. Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate PUD-ul va include și un studiu de însoțire. PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii; în cazul zonelor de protecție a monumentelor și siturilor arheologice, este obligatoriu avizul Ministerului Culturii;
- modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament, etc.) este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și avizate conform legii;

4.5. Limita derogărilor ce pot fi aprobate poate fi stabilită prin acte normative (legi, hotărâri de guvern, etc.).

05. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

A. CONDIȚII GENERALE:

- Acces carosabil la drum public sau privat;
- Asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreg orașul, în baza avizului de mediu se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/ sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate. În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică și următoarele condiții:

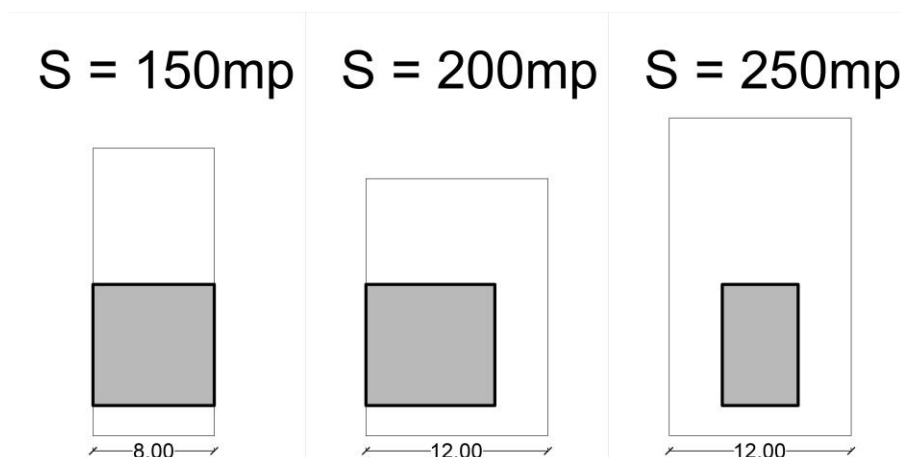
- fosa septică/ instalația de preepurare (în zonele în care, prin actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului este permisă ca soluție provizorie de evacuare a apelor uzate) se poate amplasa la cel puțin 10m de ferestrele oricărei camere de locuit din locuința proprie sau locuințele învecinate sau de orice puț/ fântână;
- puțul forat (fântână) se poate amplasa la minim 10m de orice posibilă sursă de poluare iar apa va fi utilizată în scop potabil numai cu aviz sanitar.

B. CONDIȚII SPECIFICE URBANISTICE:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
front minim	înșiruit	8m	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P-P+2 niveluri = 35%
	cuplat	12m	
	izolat	12m	
suprafața minimă	înșiruit	150mp	
	cuplat	200mp	
	izolat	250mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$			
2. INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P – P + 1-2 NIVELURI în parcelar protejat			
front minim	înșiruit	8m	POT maxim în zone rezidențiale = 50% cu respectarea condițiilor de însorire, spații verzi, parcare
	cuplat	10m	
	izolat	12m	
suprafața minimă	înșiruit	150mp	
	cuplat	200mp	
	izolat	250mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/ 5		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $60^\circ \div 120^\circ$			
3. INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P – P + 2 NIVELURI în zone nesupuse restructurării – conform PUG			
front minim	înșiruit	8m	POT maxim în zone rezidențiale în afara zonei protejate = 50% cu respectarea condițiilor de însorire, spații verzi, parcare
	cuplat	10m	
	izolat	12m	
suprafața minimă	înșiruit	150mp	
	cuplat	200mp	
	izolat	250mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/ 5		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $60^\circ \div 120^\circ$			
4. PARCELĂRI ÎN ZONE NOI, NECONSTRUITE pe baza de PUZ			
Front minim	înșiruit	8m	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate=35%
	cuplat	12m	
	izolat	12m	
Suprafața minimă	înșiruit	200mp	
	cuplat	250mp	
	izolat	300mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/ 3		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$			

1. REPARCELĂRI ÎN ORAȘUL VECHI – P – P+2 NIVELURI

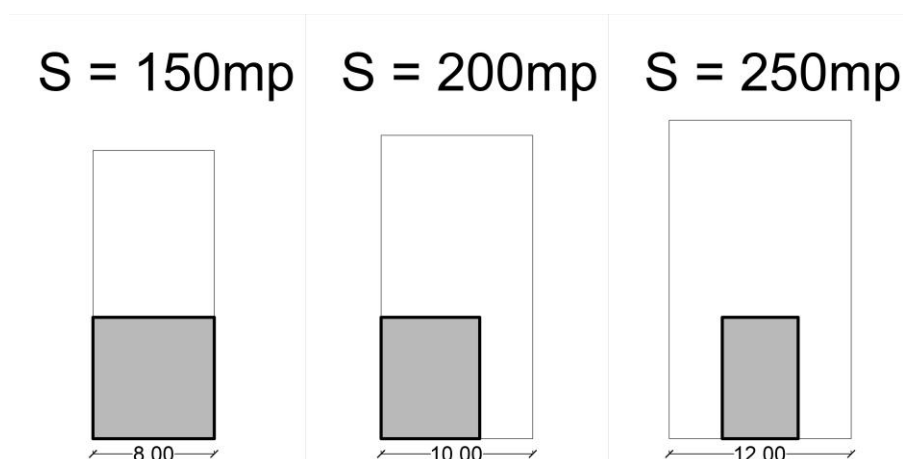
– parcele minime și construibilul –



2. INSERTII ÎN ORAȘUL VECHI, ZONE CU P – P+1/ 2 NIVELURI ÎN PARCELAR PROTEJAT

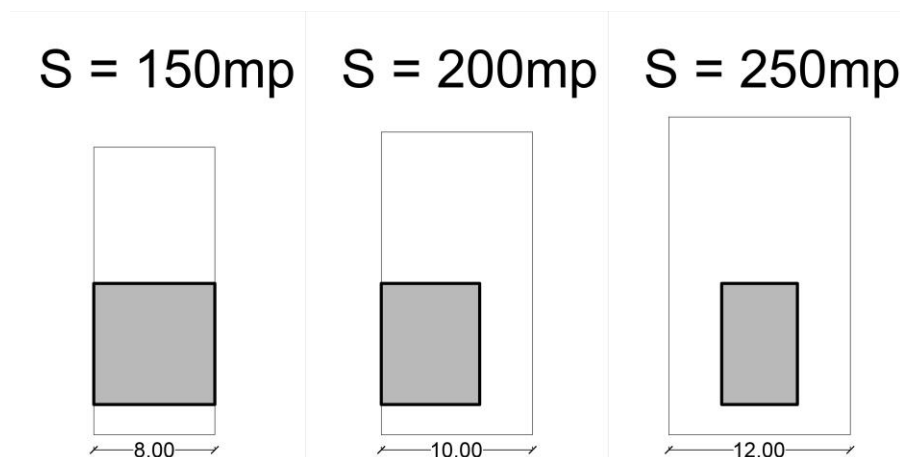
zone cu amplasare la aliniament

– parcele minime și construibilul –



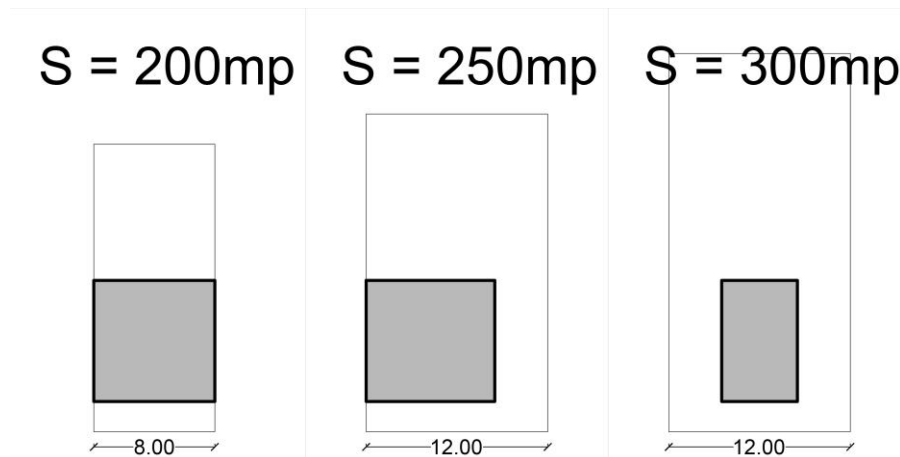
3. INSERTII ÎN ORAȘUL VECHI, ZONE CU P – P+2 NIVELURI

– parcele minime și construibilul –



4. PARCELĂRI ÎN ZONE NOI, NECONSTRUITE, P – P+2 NIVELURI

– parcele minime și construibilul –



5.2. Parcelele cu suprafețe aflate sub suprafața sau deschiderea minimă prevăzute mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.

5.3. Parcelele cu suprafața sub cele minime, situate în zone protejate specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat în PUZ-ul zonei protejate sau printr-o documentație PUZ/ PUD cu avizul Ministerului Culturii.

5.4. Pentru parcelele cu o suprafață peste 1500mp, cele cu front la stradă peste 30m sau cele cu raportul laturilor mai mare de 1/ 3 (respectiv 1/ 5 în zonele vechi ce nu sunt propuse la restructurare), modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale.

5.5. Pentru a fi construibilă o parcelă în zonele de extindere, va fi $S_{\text{minim lot}} = 250\text{mp}$. Amplasarea de locuințe înșiruite se admite numai ca excepție, în baza unei operații urbane ample – PUZ – care să stabilească pe lângă parcelare și soluționarea echipării edilitare și amplasarea dotărilor de interes public.

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

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;

(2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a lacurilor sau în interiorul unor mari culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului Capitalei).

6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință.

C – ZONA CENTRALĂ

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **C1A** – subzona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric;
- **C1B** – subzonă a centrului orașului, situată în perimetrul istoric, incluzând diverse dotări cu raza de servire municipală precum și locuințe cu regim mediu și mare de înălțime, constituită în anii 60-70 ca o intruziune în structura orașului;
- **C2** – zona istorică a orașului, trama și parcellar de sec. XIX, cu concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală: include comerț, servicii și echipamente publice în zona preponderent de locuințe;
- **C3** – centre de cartier – zone cu concentrare de servicii de interes general cu raza medie de servire.

IS – ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **IS1** – Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar;
- **IS2A** – Subzona de comerț, servicii;
- **IS2B** – Subzona de servicii cu rază mare de servire – de regulă supramunicipală– zona vămii;
- **IS3** – Subzona de cult;
- **IS4** – Subzona construcțiilor pentru învățământ;
- **IS5** – Subzona construcțiilor pentru cultură;
- **IS6** – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale;
- **IS7** – Subzona mixtă, destinată dotărilor în zonele de dezvoltare (viitoare centre de cartier);
- **IS8** – Subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală.

L – ZONA LOCUINȚELOR

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **LI1** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;
- **LI2** – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;
- **LI3** – Subzona mixtă, destinată locuințelor colective, locuințelor individuale și serviciilor în zone neconstruite sau propuse la restructurare;
- **LI4** – Subzona mixtă destinată locuințelor colective și serviciilor în zone propuse la restructurare sau zone neconstruite;
- **LI5** – Subzona mixtă, rezervată locuințelor colective și locuințelor individuale în zone noi sau propuse la restructurare;

- **LM1** – Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în zone protejate;
- **LM2** – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite;
- **LM3** – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare;
- **LM4** – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor;
- **LM5** – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective, serviciilor și spațiilor verzi amenajate;
- **LM6** – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale cu confort ridicat și spațiilor verzi amenajate.

I – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **I1**– Subzona producție și depozitare;
- **I2** – Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități;
- **I3** – Subzona de producție și depozitare compatibile cu funcțiuni protejate adiacente;
- **I4** – Subzona de producție și depozitare în zone de reconversie și/ sau ecologizare.

V – ZONA VERDE ȘI SPORT AGREMENT

Zona verde cuprinde o multitudine de categorii: spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes zonal și orășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost; spații plantate de protecție; păduri de diferite tipuri; spații pentru sport și agrement.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **V1** – păduri și parcuri protejate;
- **V2** – spații verzi tip parcuri și scuaruri;
- **V3** – spații verzi pentru protecția apelor de suprafață;
- **V4** – spații verzi pentru protecția infrastructurii;
- **V5** – complexe și baze sportive;
- **V6** – Zone de agrement cu concentrare de regulă în vecinătatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, ștranduri, servicii și comerț complementar);
- **V7** – situri arheologice.

CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

Cu două drumuri naționale și mai multe drumuri județene, o cale ferată principală și numeroase căi ferate în intravilanul orașului și cu porturile dunărene zona transporturilor influențează puternic structura și dezvoltarea municipiului.

Zona transporturilor include următoarele subzone:

- **CC1** – zona transporturilor rutiere;

- **CC2** – zona transporturilor feroviare;
- **CC3** – zona transporturilor navale;
- **CC3'** – zona mixtă destinată transporturilor navale și serviciilor conexe.

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și va cuprinde următoarele subzone:

- **G1** – stație meteorologică;
- **G2** – cimitire;
- **G3** – salubritate;
- **G4** – puțuri captare, gospodării de apă;
- **G5** – stații epurare;
- **G6** – CET și puncte termice;
- **G7** – trasee rețele;
- **G8** – stații de transport în comun.

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Sunt cuprinse: penitenciar, unități militare, unități de pază a frontierei.

EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Fac parte următoarele subzone:

- **EX1** – păduri;
- **EX2** – zone destinate agriculturii;
- **EX3** – zone destinate lucrărilor majore de infrastructură.

07. OBSERVAȚII

7.1. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1/ 5000 anexat.

7.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism se completează și detaliază cu prevederile PUZ-urilor aprobate anterior care nu contravin prevederilor prezentului regulament.

7.3. Prin aprobarea PUG-ului însoțit de prezentul regulament se abrogă toate prevederile contrare, cu excepțiile de mai jos.

7.3. Prevederile regulamentelor PUZ-urilor aprobate anterior care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament local își păstrează valabilitatea în următoarele cazuri:

- în cazul în care în baza PUZ-ului au fost executate construcții autorizate sau a fost emisă cel puțin o autorizație de construcție aflată în valabilitate;

- în cazul în care Consiliul Local hotărăște în mod expres, prin hotărârea de aprobare a PUG-ului, păstrarea reglementărilor anterioare, respectiv păstrarea valabilității hotărârilor care au aprobat PUZ-urile respective.

08. CIRCULAȚII

8.1. Planul de reglementări pentru circulații va propune restructurarea căilor ferate care străbat municipiul după cum urmează:

- desființarea Gării Centrale și a Gării Sud;
- transformarea Gării Centrale în muzeu;
- desființarea Gării Sud ca gară de călători și desființarea triajului supradimensionat, nejustificate economic;
- desființarea tronsonului de legătura dintre Gara de Nord și Gara Centrală sau convertirea sa în linie de transport orășenesc;
- înființarea unui nou tronson de cale ferată care să lege zona industrială de sud cu calea ferată principală, la nord de Gara de Nord, ocolind intravilanul municipiului.

8.2. Este propusă dezvoltarea transporturilor navale după cum urmează:

- separarea traficului de călători, mărfuri și agrement;
- dezvoltarea transporturilor de mărfuri prin înființarea unui port de mărfuri și a unui terminal de transcontainere;
- modernizarea portului actual ca port de călători;
- dezvoltarea transportului de agrement, cu ambarcațiuni mici și medii, pe canale prin înființarea mai multor mici porturi („marine”).

8.3. Aliniament:

În general aliniamentul este definit ca linia de separație între domeniul public și cel privat. În cazul special al Regulamentului aferent Planului Urbanistic General, care cuprinde reglementări pentru „cum-o-să-fie”, prin aliniament se înțelege – pretutindeni în afara zonei istorice protejate - **aliniament reglementat** – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle potrivit prospectelor stabilite prin norme și prin prezentul regulament pentru străzi.

În zona istorică protejată **C2**, aliniamentul reglementat coincide cu aliniamentul existent în măsura în care aliniamentul existent se conformează parcellarului istoric prestabilit.

Depășirea aliniamentului

De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5m-3m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, etc.); în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- balcoanele deschise sau închise vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la minim 3m peste cota trotuarului.

Terenul destinat circulației rutiere, prevăzut în prezentul PUG și în proiecte de infrastructură ale autorităților publice, incluzând străzile existente cu profile modernizate, artere (sau porțiuni de artere) noi amenajările de intersecții și parcaje publice, este grevat de o servitute urbanistică.

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Terenurile grevate această servitute vor trece în domeniul public, funcție de programul autorităților locale de modernizare a infrastructurii rutiere.

În cazul ansamblurilor private care propun înființarea de străzi private (deținute în proprietate și administrate în mod privat) reglementarea este similară – terenul rezervat circulației este grevat de o servitute urbanistică și aliniamentul împrejmuirilor este la limita zonei grevate.

09. PARCAJE

Prescripții generale

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, numai în afara circulațiilor publice.

Amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250m de amplasament este posibilă, prin excepție, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.

Utilizarea parcajelor publice se are în vedere de regulă în zonele de extindere.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și locatari să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate. Aceeași recomandare este valabilă pentru cazurile în care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/ clienți.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte.

Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de agrement.

Cerințe minime de spații de parcare pe raza municipiului Giurgiu

09.01. CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

- a) câte un loc de parcare la 50mp suprafață construită desfășurată;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru vizitatori;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.

09.02. CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50mp suprafață construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți.

b) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

09.03. CONSTRUCȚII COMERCIALE

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată;

- un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată.

b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.

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

09.04. CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativă: 1 loc parcare/ 10 persoane.

09.05. CONSTRUCȚII CULTURALE

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50mp spațiu de expunere;

- pentru celelalte construcții cu destinație culturală (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 8 locuri în sală.

09.06. CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

a) grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori;

b) pentru licee va fi prevăzut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice, plus 100% din totalul locurilor de parcare; facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (și după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decât cel de zi) potrivit normei de la punctul c);

c) pentru instituții de învățământ superior va fi prevăzut 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice și 1 loc de parcare la 10 studenți;

d) pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabără.

09.07. CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

a) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

09.08. CONSTRUCȚII SPORTIVE

a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru săli de sport, săli de antrenament, popicării un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25mp suprafață construită desfășurată;

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.

b) La cele rezultate la punctul a), pentru complexe sportive, stadioane, săli de sport (competiții) se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

09.09. CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI DE AGREMENT

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele excepții.

- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului;

- pentru porturi de agrement se va prevedea câte un loc de parcare pentru fiecare loc de ancorare.

09.10. CONSTRUCȚII DE TURISM

a) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 1 loc de cazare.

09.11. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp;

- câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată peste 120mp;

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;

- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;

b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

09.12. CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp, un loc de parcare la o suprafață de 50mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 75mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

09.13. ALTE CONSTRUCȚII

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

10. PUBLICITATEA STRADALĂ

10.1. Definiții

Publicitate: totalitatea modalităților și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine, etc.

Publicitate temporară: publicitatea realizată cu ocazia unor evenimente, manifestații culturale sau sportive, precum și pentru acțiuni de promovare ocazională de produse sau activități.

Reclamă: activitatea cu rol de a atenționa sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit și cu semnificația restrânsă de suport folosit în activitatea de reclamă.

Publicitate neluminoasă: publicitate care se face prin afișe sau panouri publicitare, inscripții pe material textil.

Publicitate luminoasă: publicitate realizată prin corpuri luminoase, afișe sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afișului, panoului ori corpului publicitar.

Publicitate atipică: publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.

Firmă: reprezintă construcția provizorie pe care se poate inscripționa numele, denumirea comercială, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea.

Afiș/ poster: mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică și expus public.

Sistem publicitar: structură (poate fi o construcție sau o confecție dintr-un material nealterabil) ce servește drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: **corpuri și panouri de afișaj** (panouri publicitare, panouri direcționale-indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrică), **firme** și alte tipuri de **reclame** (baloane gonflabile, obiecte promoționale, etc.)

Panou publicitar: structură (construcție provizorie) folosită pentru afișarea unui mesaj publicitar.

Banner: suport pentru mesajul publicitar confecționat din folie sintetică sau din material textil, în mod obișnuit în forma dreptunghiulară, ancorat în zone publice.

Mesh: suport pentru mesajul publicitar confecționat din material sintetic perforat (gen plasă fină), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalități pe clădiri.

Steaguri: construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.

Panou indicator: inscripție amplasată pe clădiri sau pe suporturi independente care avertizează apropierea de o zonă sau de un imobil unde se desfășoară o activitate determinată. În aceeași categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasă, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi, etc.

Citylights: mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de stradă, aeroport, etc.

Panou mobil: panou publicitar având dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fără fundație sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.

Totem: structură publicitară verticală, luminoasă, sprijinită pe sol, prin intermediul căreia se realizează publicitate în nume propriu.

Roof-top: sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperișul sau pe terasa unei clădiri.

10.2. Reguli generale

Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit conform actelor normative în vigoare.

Stabilirea amplasamentelor pentru sistemele de publicitate pe domeniul public se recomandă să se facă pe baza unui studiu. În lipsa unui studiu special, care să conțină și un studiu de vizibilitate, amplasarea sistemelor publicitare se poate face pe baza prezentului regulament, luând ca reper pentru stabilirea amplasamentelor sistemele publicitare legal amplasate din teren sau/ și intersecțiile și distanțele minime de amplasare față de acestea, precum și semnalistica existentă (indicatoare de circulație, panouri indicatoare, firme) deja amplasate sau care necesită a fi amplasate.

Amplasarea mijloacelor de publicitate, reclamă sau afișaj necesită autorizație de construire în cazul în care implică lucrări de construire și/ sau montaj, potrivit legislației în vigoare. Fac excepție firmele neluminoase cu suprafața de maxim 0,5mp amplasate, cu respectarea regulilor din prezentul regulament, pe fațadele clădirilor sau pe împrejurimile imobilelor, în afara zonei protejate precum și mijloacele de publicitate pentru care se emite acord de publicitate temporară.

În cazul clădirilor prevăzute cu o **incintă împrejmuită**, firmele pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, paralel sau perpendicular față de acesta, în aceleași condiții ca și în cazul amplasării pe clădiri, descrisă mai jos.

Amplasarea mijloacelor de publicitate – cu excepția celor destinate punerii în valoare a zonelor de interes public - este **interzisă**:

- în parcuri, scuaruri și alte spații verzi amenajate;
- pe carosabil;
- în amplasamente care blochează fluxurile pietonale

Este **interzisă** amplasarea și inscripționarea reclamelor:

- pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare;
- pe arbori;
- pe stâlpi de semnalizare rutieră;
- pe clădiri ce adăpostesc sedii ale autorităților publice;
- pe gardurile cimitirelor, lăcașurilor de cult;
- pe monumente istorice sau de for public;
- în zonele cu regim special de paza și supraveghere;
- în intersecții, sub poduri, în curbe cu vizibilitate redusă sau în alte puncte periculoase pentru trafic, în zone cu evenimente rutiere frecvente sau deosebite;
- la o distanță mai mică de 50m de la intersecțiile străzilor cu patru benzi de circulație (sau în care cel puțin una dintre străzile care intră în intersecție are patru benzi de circulație) sau de 30m de la intersecțiile străzilor cu două benzi de circulație; excepție fac numai firmele amplasate pe fațadele clădirilor (nu perpendicular) și care nu folosesc culori/ combinații de culori specifice semnalizărilor rutiere.

Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare, etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate.

Firmele/ reclamele luminoase amplasate la mai puțin de 50m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumină intermitentă.

În zona istorică este interzisă amplasarea casetelor mixte de firmă și reclamă.

În zona istorică este interzisă mascarea elementelor de arhitectură și decorațiunilor de orice fel (ornamente, ancadrame, ștucaturi, feronerie) prin mijloace publicitare.

În apropierea intersecțiilor sau a zonelor cu semnalizare rutieră este interzisă folosirea, la alcătuirea mijloacelor de publicitate, a formei și dimensiunilor indicatoarelor rutiere sau a culorilor/ combinațiilor de culori specifice semnalizărilor rutiere.

Firmele instituțiilor publice, spitalelor, hotelurilor și unităților cu program de noapte (farmacii, etc.) vor fi luminoase sau li se va asigura iluminatul exterior.

Sistemele publicitare (inclusiv firmele) amplasate **în consolă**, perpendicular pe fațadă, se vor monta la înălțimea minimă de 2,5m de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului și vor putea ieși în consolă maxim 1,2m față de limita de proprietate a terenului (planul fațadei), dar păstrând o distanță de 1m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).

Pe clădirile de locuit având la parter sau parter și mezanin spații cu altă destinație decât cea de locuire, firmele se vor amplasa numai pe fațadele corespunzătoare acestor spații și cu respectarea elementelor configurativ-volumetrice (arhitecturale) ale imobilului.

În cazul clădirilor în care își au sediile **mai multe firme**, având intrare/ intrări comune (clădiri de birouri), amplasarea firmelor se va face în vecinătatea intrării, de regulă într-o coloană luminoasă în care se vor încadra toate firmele sau o succesiune verticală de casete luminoase/ litere volumetrice sau într-o succesiune verticală de plăci metalice gravate. Fiecare firmă luminoasă nu va depăși 1mp iar fiecare placă gravată nu va depăși 0,5mp. Se recomandă ca pentru un imobil să se utilizeze o singură categorie de firme: fie luminoase fie plăci gravate. În cazul imobilelor cu accese multiple sau cu mai multe corpuri de clădiri în incintă se admite amplasarea pe fațada principală (situată la strada principală) a tuturor firmelor, grupate de regulă în funcție de accesul folosit și cu indicatoare privind accesul.

Nu se admite montarea panourilor cu picior/ picioare de susținere, ce necesită fundație, pe trotuarele cu lățimea mai mică de 3m sau pe spațiile verzi dintre trotuar și carosabil.

Pentru panourile/ sistemele publicitare cu lumină dinamică, intensitatea luminii se va regla astfel încât aceasta să nu deranjeze locatarii din zonă, sau funcționarea acestora va fi întreruptă între orele 20:00 - 8:00, interval în care se vor afișa numai reclame statice.

În afara zonei centrale (**C1A, C1B, C2**) se pot amplasa sisteme publicitare/indicoare direcționale pe stâlpii de iluminat public ce nu conțin semnalizări rutiere. Acestea nu vor folosi culorile specifice semnalizărilor rutiere și nici lumina intermitentă; nu vor depăși suprafața de 1mp (0,8x 1,2m); vor fi amplasate la o înălțime de minim 3m și nu se vor amplasa un număr mai mare de 2 indicatoare pe același stâlp (acestea vor fi amplasate, obligatoriu, interior/ exterior carosabil).

În cazul clădirilor asupra cărora se efectuează intervenții autorizate, se acceptă montarea plasei de protecție pentru evitarea accidentelor în zonă. În această situație se pot amplasa/ inscripționa reclame publicitare pe această plasă, dacă reclama are legătură cu firma care execută lucrările, cu materialele sau obiectele folosite pentru efectuarea intervențiilor, cu obligativitatea achitării taxei anuale de afișaj. Excepție fac clădirile monument istoric la care nu este permisă amplasarea reclamelor pe plasa de protecție.

Operatorii de publicitate au obligația de a asigura numerotarea și identificarea panourilor publicitare cu denumirea operatorului, numărul autorizației de construire și, după caz, al contractului de închiriere a spațiului publicitar.

Înainte de fiecare schimbare a conținutului reclamei de pe un panou publicitar, operatorul de publicitate are obligația să obțină acordul autorității publice locale.

Operatorii de publicitate sunt obligați să asigure întreținerea și repararea sistemelor publicitare pe perioada derulării contractelor. Materialele din care se vor executa aceste sisteme vor fi de bună calitate, rezistente la intemperii și vor avea un aspect estetic, care nu va afecta imaginea urbană a zonei în care se amplasează.

Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și creează un aspect necorespunzător a spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar.

La montarea sau demontarea sistemelor publicitare, operatorul de publicitate are obligația să aducă amplasamentul la starea inițială, inclusiv înierbare sau asfaltare.

În situația neutilizării panourilor/ sistemelor publicitare amplasate pe domeniul public sau privat, operatorii de publicitate vor expune reclama propriei firme (în acest caz datorând taxa pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate), sau pentru promovarea unor activități ale Primăriei municipiului Giurgiu, la solicitarea acesteia (în acest ultim caz nu se datorează taxa de afișaj). În cazul neutilizării sau utilizării necorespunzătoare a unui sistem publicitar pe o perioadă de 90 zile proprietarul acestuia are obligația de a-l desființa și a aduce terenul/construcția la starea inițială.

În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/ neamenajate ca spații verzi, dar cu posibilitatea de amenajare, operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de întreținere a spațiilor, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.).

10.3. Procedura de avizare și autorizare:

Amplasarea mijloacelor de publicitate va fi făcută **în baza autorizației de construire** sau în baza **acordului pentru publicitate temporară** după caz.

10.3.1. Procedura de autorizare este cea prevăzută în Legea 50/ 1991 republicată, cu modificările ulterioare.

Procedura de autorizare cuprinde, conform legii, cele două etape:

- Certificatul de urbanism; pentru emiterea certificatului de urbanism sunt necesare: cererea-tip completată corect, plan de încadrare în zonă și plan de situație cu marcarea amplasamentului, foto amplasament, copie certificat înmatriculare, dovada plății taxei de emitere a certificatului de urbanism;
- Autorizația de construire care se emite la cererea deținătorului unui titlu care conferă dreptul de construire pe baza: cererii de autorizare (+anexă) completate corect, dovezii titlului care conferă dreptul de construire, copiei certificatului de urbanism, avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, documentației tehnice întocmite conform legii – care va include și foto-simulare înainte și după amplasare, dovezii achitării taxei de autorizare și dovezii depunerii declarației de impunere pentru stabilirea taxei de afișaj;

Autorizația de construire este de regulă emisă pentru o construcție provizorie, pe durată determinată înscrisă în autorizație.

10.3.2. Acordul de publicitate temporară este actul care permite amplasarea sistemelor publicitare (afișe, postere, mesh-uri, easy change-uri, standuri publicitare, prisme sau cuburi publicitare, etc.) folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor campanii publicitare pentru activitățile de promovare pe termen scurt, care se desfășoară pe domeniul public sau privat (festivaluri, târguri, expoziții, lansări de produse, distribuiri de mostre și tipărituri, manifestări cu ocazia unor evenimente speciale cu caracter social, politic, cultural – distractiv, comercial, turistic, sportiv, etc.), strict pe perioada campaniilor.

De regulă în zona centrală protejată **C2** și în zona centrală **C1A** nu se emit acorduri de publicitate temporară. În mod excepțional, astfel de acorduri se pot emite numai cu acordul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Giurgiu și Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Giurgiu, în baza unui studiu de imagine urbană cuprinzând imagini 3D și montaje fotografice.

În vederea obținerii acordului pentru publicitate temporară, sistemele publicitare folosite ca purtător de mesaj trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată;
- să poată fi montate sau demontate în decursul a 24 ore;
- suportul și mediul înconjurător să poată fi aduse la starea inițială, până în ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporară;
- amplasarea sistemelor de publicitate temporară nu va prejudicia activitatea din zona de amplasare (accese, circulație, altă semnalistică legal amplasată, etc.);
- amplasarea prismelor publicitare sau altor asemenea sisteme publicitare se face de regulă în spații largi, fără a stânjeni circulația rutieră și pietonală, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum și activitatea curentă din zona de amplasare; stabilirea amplasamentului prismelor publicitare sau altor sisteme publicitare voluminoase se face cu acordul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Giurgiu.

Acordul de publicitate se eliberează solicitantului în baza unei documentații compuse din:

- cerere pentru eliberare acord publicitate temporară;
- certificat de înmatriculare a firmei (copie);
- schița/ foto sistem publicitar;
- acordul proprietarului imobilului pe care va fi amplasat sistemul publicitar;
- copie după contractul de publicitate din care să rezulte atât valoarea cât și valabilitatea acestuia;
- documentele de plată pentru emiterea acordului publicitate temporară: taxa de reclamă și taxa de ocupare domeniu public (în situația în care activitatea de promovare se desfășoară pe domeniul public sau privat al municipiului Giurgiu);
- în cazul în care sistemul publicitar va fi amplasat în imediata vecinătate a intersecțiilor se va depune plan de situație sc 1:500, pe care se va marca distanța față de intersecție, care nu poate fi mai mică de 50m, în caz contrar se va face dovada că se respectă normele privind circulația rutieră - aviz Poliția Rutieră.

Acordul de publicitate temporară se emite pentru o durată de maxim trei luni, cu posibilitate de prelungire pentru maxim alte trei luni.

10.4. Condiții de amplasare a sistemelor publicitare

10.4.1. Amplasarea firmelor

Suportul pentru firmă se amplasează pe fațada imobilului unde se exercită activitatea, pe împrejmuirea imobilului sau în incinta imobilului.

Amplasarea firmelor în centrul istoric.

Autorizarea firmelor în zona istorică se va face pe baza unui studiu de fațadă avizat de Comisia municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și de Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Giurgiu.

Firmele instituțiilor sau unităților comerciale situate amplasate în zona istorică **C2** vor fi casete luminoase de maxim 1mp, plăci metalice gravate de maxim 0,5mp sau litere volumetrice luminoase cu înălțime minimă de 20cm și maximă 50cm.

Se admite amplasarea în consolă (perpendicular pe fațadă) a firmelor cu condiția ca acestea să fie amplasate la minim 2,5m deasupra cotei trotuarului, să nu iasă în consolă mai mult de 1,2m față de planul fațadei dar păstrând o distanță de minim 1m de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau prin aliniamentul arborilor, dacă aceștia există.

Pentru imobilele monumente istorice și cele adiacente lor (cele din zona de protecție) *de regulă* nu se vor utiliza firme luminoase.

În zona istorică sunt interzise **inscripționări** realizate din material **colant** sau **grafică pictată** pe: vitrine, ziduri, cornișă sau balcoane, pe porțile de acces ale imobilelor sau **inscripționări din material textil** de genul “de vânzare”, “de închiriat” ș.a.m.d. prinse în orice formă de fațadă; *aceste inscripționări se pot amplasa doar în interiorul vitrinelor sau ferestrelor, fără a depăși lățimea vitrinei/ ferestrei și vor avea o înălțime de maxim 50cm.*

În centrul istoric este interzisă convertirea firmelor (care anunță activitatea comercială) în reclame, prin afișarea produselor, mărcilor și a serviciilor oferite.

Amplasarea firmelor în afara centrului istoric

Firmele situate la parterul blocurilor nu vor depăși limita de proprietate a spațiului, iar în cazul situării lor pe atic **vor prelua obligatoriu înălțimea firmelor existente**, astfel încât să rezulte un bandou continuu de firme.

În cazul clădirilor de locuit prevăzute cu **parapet plin și continuu la balconul etajului I**, se acceptă amplasarea firmelor pe acesta, numai cu acordul prealabil expres al proprietarilor apartamentelor respective și al asociației de proprietari.

Firmele pentru **activități ce se desfășoară (autorizat) într-un apartament de bloc** se vor amplasa (numai cu acordul proprietarilor) pe fațadă, la nivelul parterului, dacă activitatea se desfășoară la parter, sau în zona accesului la scara respectivă, dacă activitatea se desfășoară la etaj. Firmele astfel amplasate vor fi de tip casetă luminoasă sau placă metalică gravată și nu vor depăși 1mp în cazul casetelor luminoase sau 0,5mp în cazul plăcilor gravate.

Copertinele pe care se pot amplasa firme vor fi ridicate de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului minim 2,5m. Ele vor putea ieși în consola din planul fațadei cu maxim 1,5m cu condiția de a păstra o distanță de minim 1m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).

Firme tip “**Totem**” inscripționate cu denumirea comercială sau obiectul de activitate, se pot amplasa numai în afara zonei istorice și numai în zona unde își desfășoară solicitantul activitatea, fără a perturba activitatea altor agenți economici și numai unde profilul transversal al străzii permite circulația fluentă atât pietonal cât și rutier, cu plata taxei de afișaj aferente.

Orice propunere ce se va abate de la aceste reguli se va aviza, preliminar eliberării Certificatului de urbanism, de către Arhitectul-șef și, atunci când este vorba de un format atipic, de către Comisia tehnică pentru urbanism și amenajarea teritoriului.

10.4.2. Amplasarea panourilor publicitare și altor sisteme publicitare

a) Amplasarea în zona protejată (C2)

În zona protejată se recomandă a nu se amplasa decât firme și panouri indicatoare.

Amplasarea panourilor publicitare pe fațadele clădirilor situate în zona centrală protejată și a clădirilor monument istoric este interzisă.

Amplasarea oricăror sisteme publicitare în zona protejată este posibilă numai cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Giurgiu.

Amplasarea de casete de reclamă, cu suprafața de maxim 1mp este permisă numai pentru reclame la produse ce se desfac în imobilul pe care se amplasează caseta respectivă și cu respectarea celorlalte condiții din prezentul regulament.

Amplasarea panourilor mobile portante (pliante, sandwich, etc.) cu lăţimea de maxim 0,5m şi înălţimea de maxim 1m este permisă în vecinătatea clădirilor, numai dacă nu perturbă circulaţia pietonală şi rutieră (de regulă în cazul trotuarelor cu lăţimea de cel puţin 2m sau pe străzile pietonale).

b) Amplasarea în zona centrală C1A şi C1B şi în centrele de cartier C3

Publicitatea pe domeniul public:

Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul public va respecta următoarele condiţii:

- în zona centrală se pot amplasa panouri pe suport propriu:
 - tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1,1 x 1,6m; înălţimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou + picior) – 2,5m;
 - coloane publicitare – modelul va fi avizat de către Comisia Municipală de Urbanism şi Amenajare a Teritoriului, iar pentru zona C1A şi de Direcţia pentru Cultură Culte şi Patrimoniu.

Se pot amplasa şi sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus, ca şi dimensiuni, de o calitate superioară acestora (derulabile, led display, cu leduri, cu sisteme de afişaj purtătoare de informaţii de interes general – data, temperatura, etc.).

Distanţele minime între două panouri, sisteme publicitare va fi de minim 25m.

Publicitatea pe domeniul privat

Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul 10.2.

Se pot amplasa sisteme publicitare (de mari dimensiuni) pe calcanele, terasele sau acoperişurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor. Acestea se vor dimensiona, atât ele cât şi sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie o sursă de accidente în zona şi să nu afecteze structura de rezistenţă şi funcţionarea optimă a clădirilor. Este interzisă amplasarea de sisteme publicitare care să obtureze ferestrele apartamentelor sau balcoanele.

Sistemele publicitare amplasate pe acoperişurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăşi înălţimea de 3m (la clădirile care au înălţimea de până la 15m) şi vor fi de maximum 1/ 5 din înălţimea clădirii, dar nu mai mult de 6m, (la clădirile mai înalte de 15m).

Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe clădiri) vor fi obligatoriu luminoase. Culoarele folosite vor fi diferite de cele specifice semnalizărilor rutiere, iar ca suprafaţă nu vor depăşi suprafaţa pereţilor pe care se amplasează.

c) Amplasarea în afara zonei centrale

Publicitatea pe domeniul public:

Pot fi amplasate panouri mici (maxim 1mp) pe stâlpii reţelei de iluminat public în condiţiile de la capitolul 10.2. Distanţele dintre panourile astfel amplasate nu vor fi mai mici de 25m.

În afara zonei centrale, pe arterele principale şi în cartierele de blocuri se pot amplasa panouri publicitare pe suport propriu:

- tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1,1x1,6 m; înălţimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou + picior)– 2,5m;
- coloane publicitare;
- tip backlit (panouri gen casetă luminoasă) cu dimensiunile maxime de 4x3 m. Distanţa dintre panourile instalate succesiv se recomandă a fi de 50m pentru o bună lizibilitate a mesajului publicitar şi nu poate fi mai mică de 25m. Amplasarea acestora va fi făcută astfel încât acestea să nu împiedice observarea semnelor de circulaţie sau vizibilitatea

pentru conducătorii auto și va fi asigurată distanța de minimum 2,5m, între partea inferioară a panoului și nivelul solului.

Sistemele publicitare pe suport propriu menționate mai sus se vor amplasa astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 2m de marginea părții carosabile, dar nu mai aproape de 1m de limita spațiului verde, cu respectarea celorlalte condiții de la capitolul 10.2. Prin excepție, în cazul în care sistemele citylight constituie suport pentru copertinele de protecție la stațiile de transport în comun, se admite reducerea distanței de amplasare până la 1m de marginea părții carosabile/alveolei de refugiu.

Pe arterele de acces/ieșire din municipiu și pe șoseaua de centură se admite și amplasarea de panouri publicitare tip unipol cu suprafețe mai mari (maxim 12x4x3 m). Distanța dintre panourile instalate succesiv nu poate fi mai mică de 75m și va fi făcută astfel încât acestea să nu împiedice observarea semnelor de circulație sau vizibilitatea pentru conducătorii auto sau circulația pietonală. Amplasarea sistemelor publicitare pe suport propriu tip unipol se face astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 4m de marginea părții carosabile, dar nu la mai puțin de 13m de axul drumului.

Se pot amplasa și sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus ca și dimensiuni, de o calitate superioară acestora, precum și sisteme de publicitate temporară (care îndeplinesc condițiile de la punctul 10.3.2).

Publicitatea pe domeniul privat:

Pe domeniul privat este permisă amplasarea categoriilor de sisteme de publicitate permise pe domeniul public în zona respectivă, cu respectarea unor condiții similare.

Amplasarea sistemelor publicitare se face cu respectarea condițiilor generale de la punctul 10.2.

Se pot amplasa și sisteme publicitare de mari dimensiuni (panouri publicitare, mesh, roof-top, etc.) pe calcanele, fațadele, terasele sau acoperișurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor și fără a afecta funcționalitatea optimă a clădirilor (este interzisă obturarea ferestrelor, a balcoanelor, a acceselor, etc.). Acestea se vor dimensiona, atât ele cât și sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie o sursă de accidente în zonă și să nu afecteze structura de rezistență a clădirilor.

Sistemele publicitare pot ieși în consolă față de limita de proprietate dinspre stradă cu maxim 1,2m, la înălțime de minim 2,5m deasupra trotuarului numai dacă respectă astfel retragerile minime față de partea carosabilă menționate mai sus.

Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe clădiri) vor fi obligatoriu luminoase.

În localitate, panourile publicitare pe suport propriu, se amplasează astfel:

- proiecția panoului se va situa strict în interiorul proprietății;
- se vor respecta condițiile minimale prevăzute în cazul "publicității pe domeniul public" – inclusiv referitor la distanțele dintre sistemele publicitare funcție de tipul de sistem publicitar și gabaritul acestuia și de amplasament.

Sistemele publicitare amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăși înălțimea de 3m (la clădirile care au înălțimea de până la 15m) și vor fi de maximum 1/ 5 din înălțimea clădirii, dar nu mai mult de 6m, (la clădirile mai înalte de 15m).

Este permisă publicitatea temporară avizată potrivit punctului 10.3.2.

11. ELEMENTE DE ALTIMETRIE

Municipiul Giurgiu este amplasat în zona de luncă și terasă a Dunării, cu o diferență de nivel de cca. 3-8m.

12. ZONE DE PROTECȚIE; MĂSURI DE PROTECȚIE ÎN ZONE DE RISC NATURAL

12.1. Se constituie în zone de protecție, protecție severă și de siguranță toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea și exploatarea următoarelor rețele de utilități publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulații rutiere – autostrăzi, drumuri naționale, drumuri județene;
- Circulații feroviare – linii ferate publice;
- Circulații navale – porturi, căi navigabile;
- Rețele edilitare majore pentru teritoriul național și regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apă, alimentări cu apă, electrice de medie și înaltă tensiune, gaze de medie și înaltă presiune, fibră optică, canale de desecare;
- Lucrări hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare pentru apărarea teritoriului împotriva inundațiilor și a eroziunii solului;
- Rețele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentări cu apă, surse de alimentare cu apă și canalizare, electrice de joasă tensiune, gaze de joasă presiune, canale de desecare, telefonice;
- Echipamente necesare rețelilor edilitare și suprafețele de amplasare: gospodării de apă, stații de pompare și epurare, stații de gaze, posturi electrice, stăvilare, baraje, echipamente pentru fibră optică, etc.;

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

12.2. Se constituie în zone de protecție pentru elemente de relief, de vegetație și habitate ale păsărilor și animalelor instituite în suprafețe cuprinse între limita fizică a elementului sau a suprafeței de desfășurare până la distanța prescrisă de legile în vigoare și a studiilor:

- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru exploatare și pentru lucrări de gospodărire a apelor;
- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru exploatare accesul populației la malul apelor;
- Protecția ariilor avifaunistice în regim tehnic pentru asigurarea existenței elementului de vegetație sau de faună, întreținerea, înmulțirea și monitorizarea acestora.

12.3. Se constituie în zone de protecție pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice, monumentelor istorice și monumente de for public urban suprafețele cuprinse între limita de proprietate în care este amplasat monumentul și distanța legală minimă. Aceste distanțe sunt reglementate în funcție de recomandările studiilor istorice și arheologice și de prescripțiile instituite în Regulamentul de construire al Planului Urbanistic General (ținând cont de configurația străzilor și a parcelarului astfel încât în aceste zone să fie incluse proprietăți în totalitate) astfel:

- zone de protecție pentru monumente istorice – conform studiului istoric;
- zone de protecție pentru situri arheologice 100m;
- zone de protecție pentru monumente de for public urban 50m.

12.4. Se instituie interdicție de reparcelare și schimbare a tramei stradale în zona parcelarului prestabilit atestat documentar între anii 1864-1935 și care există încă, cu excepția cazurilor în care reparcelarea este reglementată printr-un PUZ avizat și de Ministerul Culturii.

12.5. Se instituie o zonă de protecție de 100m în jurul unităților de învățământ pentru școlari și preșcolari, în interiorul căreia este interzisă amplasarea unităților de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice și alimente contraindicate minorilor.

12.6. Se instituie o zonă de protecție de 100m în jurul lăcașurilor de cult și a locașurilor de cult, în interiorul căreia este interzisă amplasarea unităților de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice.

12.7. Se instituie zona de protecție meteorologică absolută cu lățime de 30m în jurul stației meteorologice și zona de protecție relativă pe o rază de 500m de la zona de protecție absolută. În zona de protecție absolută este interzisă construirea sau realizarea plantațiilor înalte iar în zona de protecție relativă construirea și amenajările sunt posibile numai în condițiile Legii meteorologiei nr. 139/ 2000. În aceste zone, autorizarea executării lucrărilor de construcție se va face în cazul în care există un aviz favorabil al Administrației Naționale de Meteorologie – respectiv al Centrului Meteorologic Regional Muntenia.

Art. 18. - (1) în scopul asigurării reprezentativității datelor, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție meteorologică absolută, a căror lățime este de 30m. (2) în zonele de protecție meteorologică absolută executarea de instalații supraterane, de irigații și plantarea de culturi forestiere sau culturi agricole înalte este interzisă. (3) zonele de protecție prevazute la alin. (1) și (2) sunt considerate, în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, zone supuse unor reglementări speciale.

Art. 19. - amplasarea pe o distanță de până la 500m în jurul și în afara zonei de protecție absolută a platformei meteorologice, prevăzută la art. 18, de construcții mai înalte de 1/ 6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosferă fum și pulberi, de sisteme de irigații prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al centrului meteorologic național.

12.8. Măsuri de protecție în zonele de risc natural:

12.8.1. Protecție la risc seismic geologic și hidrogeologic

La proiectarea clădirilor din municipiul Giurgiu precum și intervențiile la construcțiile existente se va ține seama de zona seismică.

Ținând seama de concluziile studiului geotehnic se vor lua următoarele măsuri:

- toate construcțiile se vor executa numai în baza unui studiu geotehnic;
- la proiectarea subsolurilor în zona de nord și nord-vest a orașului se va ține seama de nivelul apelor subterane;
- la proiectarea clădirilor – în special a celor multietajate – se va ține seama de riscurile geologice:
 - pământuri loessoide, sensibile la umezire, puternic compresibile;
 - existența în stratificație a nisipurilor fine care pot genera fenomene de lichefiere.

12.8.2. Protecția la inundații

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.

Amplasarea altor construcții de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguiri, etc.).

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

TITLUL 2 – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - utilizări interzise

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

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condiții de echipare edilitară

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C – ZONA CENTRALĂ

Zona centrală este definită ca incluzând zona istorică, situată în interiorul perimetrului mărginit de bulevardul edificat pe limitele fostelor fortificații, la care se adaugă zona cuprinsă între calea ferată (propusă la desființare) ce duce la Gara Centrală și Calea București până la bulevardul și parcul Mihai Viteazu.

Valoarea deosebită a zonei constă în special în existența tramei stradale și parcelarului, relativ bine conservate, mărturie a urbanismului secolului XIX, precum și în posibilitatea realizării unui parcurs pietonal care să străbată areale aparținând diferitelor perioade istorice, suficient de ample pentru a conferi imagini coerente bine definite pentru anumite etape de dezvoltare urbanistică. În același timp, alăturarea și articularea acestor areale și a unor zone cu peisaj valoros conferă o anumită diversitate, accentuată de menținerea punctuală a unor monumente și situri din perioade diferite.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

Zona centrală tradițională a suferit în timp un proces de destructurare. În perioada comunistă, intervențiile în zona „farfuriei” au afectat atât trama stradală cât și imaginea orașului. Aria concentrează, alături de echipamentele publice, dotări comerciale și servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă. Prezentul regulament stabilește totodată alți poli urbani și centre de cartier.

În prezent zona centrală a municipiului cuprinde trei subzone cu caracteristici diferite:

- **Subzona istorica - C2**, ce păstrează trama stradală și parcelarul din sec.XIX și cuprinde o concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală, dar cea mai mare valoare a sa este cea urbanistică – marturia vie a dezvoltării urbane pe plan prestabilit de secol 19. Funcțiunea dominantă în zonă este locuirea individuală. Zona include însă și o parte însemnată din echipamentele publice de servire orășenească: muzeul, tribunalul (o lungă perioadă sediu al Consiliului Județean și Prefecturii), parcul „Aleii”, hala centrală, școli, etc.) precum și zona comercială tradițională – Strada Gării.

Regulamentul favorizează revitalizarea și ridicarea atractivității acestei zone, prin menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiunilor.

- **Subzona - C1B**, de intervenție brutală, efectuată în anii 60-70, asupra imaginii tradiționale a centrului istoric denumit „farfurie”, cuprinde dotări cu raza de servire orășenească (teatrul, poșta) și locuințe colective, în general cu comerț și servicii la parter, cu regim mediu și chiar mare de înălțime.

- **Zona centrului civic nou - C1A**, dezvoltat începând cu deceniul 9, în principal de-a lungul Căii București, în prelungirea centrului edificat în deceniile anterioare, și cuprinzând principalele echipamente publice precum și locuințe colective cu servicii la etajele inferioare.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism PUD/ PUZ cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

Pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte pe ansamblul subzonei centrale suprapusă peste nucleul istoric ce vor fi avizate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței și de Ministerul Culturii.

În afara centrului orașului se constituie nuclee de servicii de interes general, cu raza medie de servire, ce constituie centre de cartier **C3**.

C1A – ZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL ORAȘULUI, INCLUZÂND CENTRUL CIVIC, DIVERSE ALTE DOTĂRI DE SERVIRE MUNICIPALĂ ȘI SUPRAMUNICIPALĂ, PRECUM ȘI LOCUINȚE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME, ÎN AFARA CENTRULUI ISTORIC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor cu clădiri de maxim P+4-10 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității și județului; înălțimea maximă admisă va fi de 20m. În mod excepțional vor fi permise construcții cu înălțimi mai mari numai în baza unui PUZ care va include studiu de altimetrie

NOTĂ: prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS**, **LI** și **LM**, **V2** și **CC1**.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal (primărie, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, spital, instituții de învățământ, centre culturale, etc.);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- comerț cu amănuntul;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii ale locuințelor în alte funcțiuni și se admit completări cu funcțiuni complementare în subteran (comerț, servicii, recreere, parcaje);
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă;
- se admite mansardarea blocurilor de locuințe existente, peste terasă putând fi realizate maxim două niveluri; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea se poate face numai dacă se îndeplinesc cerințele obligatorii pentru zona de locuit (însorire, spații verzi, locuri de parcare, etc.);

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală; în caz contrar se vor respecta reglementările de la capitolul **LI1-LI2**.
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mică de 600mp se face printr-un Plan Urbanistic de Detaliu avizat și aprobat potrivit legii;
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mare de 600mp se face printr-un Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat potrivit legii;
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții care presupun un mare număr de utilizatori (necesită minim 50 locuri de parcare potrivit normelor de la *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*) se va face pe baza unui PUZ care va include un studiu al influenței asupra circulației în zonă;
- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim recomandat este de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20m (aliniament posterior).

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la 1/4 din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri) / <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	33	P+10 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45°se admite mansardarea.

Pentru clădirile foarte înalte se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanle clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:

- 5% pentru construcții administrative și de birouri;
- 10% pentru construcții culturale și de cult;

- 20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10 mp/ bolnav;

- 20% pentru hoteluri;

- 25% pentru locuințe;

- 25% pentru învățământ.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

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

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

C1B – SUBZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI, INCLUZÂND DIVERSE DOTĂRI CU RAZĂ DE SERVIRE MUNICIPALĂ PRECUM ȘI LOCUINȚE CU REGIM MEDIU ȘI MARE DE ÎNĂLȚIME, CARE CONSTITUIE O INTRUZIUNE ÎN ZONA ISTORICĂ A ORAȘULUI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona din vecinătatea Turnului Ceasornicului în care s-a manifestat, în anii 60-70, o intruziune brutală în țesutul urban, cu impunerea unor noi principii compoziționale la scară urbană, transformarea centrului și dotarea sa cu locuințe multifamiliale.

Zona construcțiilor cu clădiri de maxim P+4-10 niveluri situată în interiorul perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public și locuințe colective cu regim de înălțime în general mediu (excepție Blocul "Eva"); înălțimea maximă admisă va fi de 20m.

Zona necesită studii suplimentare care să armonizeze valorile istorice și nevoia de continuitate cu cerințele moderne. Până la elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal se constituie interdicție temporară de construire pentru realizarea de construcții noi. Reglementările expuse mai jos au caracter obligatoriu pentru autorizarea de amenajări, refuncționalizări, consolidări, extinderi cu suprafețe construite desfășurate de maxim 200mp. Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal prezentele reglementări au un caracter orientativ. Pentru construirea pe parcelele cuprinzând monumente istorice, precum și pe parcelele adiacente acestora, evidențiate în studiu istoric, se pot introduce restricții suplimentare prin avizul Ministerului Culturii. Planul urbanistic zonal se poate elabora fie ca parte a Planului Urbanistic de Zona Istorică Protejată fie separat dar corelat cu acesta.

NOTĂ: prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS**, **LM**, **V2** și **CC1**.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal (primărie, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, unități sanitare, instituții de învățământ, centre culturale, etc.);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere care nu stânjenesc vecinătatea;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și în subsol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate.

Se admit conversii ale locuințelor în alte funcțiuni și se admit completări cu funcțiuni complementare – inclusiv în subteran (comerț, servicii, recreere, parcaje).

Se admite repararea, extinderea și supraetajarea locuințelor existente.

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală; în caz contrar se vor respecta reglementările de la capitolul **LI1-LI2**.

Se admite mansardarea blocurilor de locuințe existente, peste terasa putând fi realizat maxim un nivel; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea se poate face numai dacă se îndeplinesc cerințele obligatorii pentru zona de locuit (însorire, spații verzi, locuri de parcare, etc.).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim va fi de 800mp, cu un front la stradă de minim 20m.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zona (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4metri și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m Carosabil 7m + trotuare 2x3m = 13m (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu

condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor tradiționale.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii supraterrane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona **C1A**:

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Plantarea de vegetație înaltă în Piața Unirii (vecinătatea Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,0mp ADC/ mp teren

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

C2 – ZONA ISTORICĂ A ORAȘULUI: ZONA DE COMERȚ, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN ZONA DE LOCUINȚE JOASE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Este situată în interiorul perimetrului: str. Digului, Piața 1907, b-dul Ion I. C. Brătianu, b-dul CFR, b-dul Independenței, str. Tabiei, Aleea Plantelor.

Are o însemnată valoare urbanistică, fiind o exemplificare a dezvoltării localităților dunărene între secolele XVIII-XX.

S-au păstrat în bună măsură dispoziția, traseul, prospectul și forma străzilor, piețelor și bulevardelor regulamentare, precum și plantațiile și scuarurile istorice, mărturii ale urbanismului secolului al XIX-lea.

S-au conservat în general trăsăturile istorice ce au caracterizat urbanismul giurgiuvean: amplasarea construcțiilor pe parcelă, prospectul străzilor, raportul construit-neconstruit, și chiar regimul general de înălțime al construcțiilor.

Cuprinde cvasi-majoritatea monumentelor aflate în Lista Monumentelor Istorice precum și clădiri cu valoare ambientală.

Zonă a construcțiilor de maxim P+1-4 niveluri, cu regim de construire în general discontinuu (cuplat, izolat) dar și continuu (str. Gării); cu funcțiune dominantă locuirea dar incluzând un mare număr de servicii de interes public (gara, muzeul, tribunalul, școli, etc.).

Zona include monumentele clasificate și zonele lor de protecție, stabilite de regulă pe limitele parcelelor adiacente, potrivit studiului de delimitare a ariilor urbane protejate, ce este inclus în PUG.

Datorită caracteristicilor zonei, prin Studiul de delimitare a ariilor urbane protejate elaborat de conf.dr.arh. Sergiu Nistor se propune clasificarea întregii zone ca Zona Construită Protejată de Interes Local.

Condițiile de construire în Zona Construită Protejată de Interes Local vor fi reglementate, potrivit Legii printr-un Plan Urbanistic de Zona Protejată.

Până la elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejată se instituie interdicție temporară de construire pentru realizarea de construcții principale noi, cu excepția reconstruirilor pe același amplasament. Reglementările expuse mai jos permit autorizarea directă de amenajări, refuncționalizări, consolidări, extinderi pe orizontală cu suprafețe construite de maxim 20% din suprafața construită la sol existentă și extinderi pe verticală cu cel mult un nivel, cu avizul Ministerului Culturii. În mod excepțional, pentru echipamente de interes public, situate în afara parcelelor care includ monumente sau care sunt adiacente monumentelor, este posibilă autorizarea pe baza unui PUZ care să aducă reglementări punctuale, reglementări care să fie avizate și de Ministerul Culturii.

Până la elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejată se instituie interdicție de dezmembrare a parcelelor. În cazul comasărilor, desființarea limitelor fizice este permisă numai în condițiile alineatului precedent.

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal prezentele reglementări au un caracter orientativ.

NOTĂ: prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS, LM1, V2 și CC1**.

Utilizările de mai jos sunt permise numai în condițiile descrise mai sus.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- spații culturale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- servicii turistice;
- locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, înglobând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri, etc.);
- locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale;
- învățământ preșcolar și școlar;
- lăcașuri de cult;
- pensiuni sau minihoteluri cu maxim 20 locuri de cazare;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În toate cazurile parcajele aferente activităților se vor soluționa în incinta sau, în mod excepțional, în parcaje publice sau de uz public special amenajate; ținând seama de caracteristicile parcelarului, nu vor fi permise activitățile care atrag un mare număr de participanți concomitent, necesitând un mare număr de locuri de parcare (vezi normele de la capitolul 9 din *Titlul 1 – Prescripții generale*).

Locuințe individuale, locuințe colective mici (**excepție face zona str. Gării în care este obligatoriu ca minim parterul să aibă funcțiuni care să permită accesul liber al publicului**).

Se admite desființarea construcțiilor parazitare.

Se admite desființarea clădirilor existente lipsite de valoare culturală sau istorică.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; se poate realiza o conversie parțială sau integrală.

Conversiile funcționale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire, etc.).

Sunt permise activitățile manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit, activități care pot fi atractive pentru turiști.

Se pot amenaja parcaje publice și colective la sol, numai la limita zonei protejate sau în incinte neconstruite; în mod excepțional se pot amenaja parcaje pe domeniul public în condițiile ce se vor stabili prin PUZIP.

Semnalistica permisă în zonă va fi stabilită prin Planul Urbanistic al Zonei Istorice Protejate; prin excepție, până la aprobarea PUZIP se admit panouri publicitare sau semnale de maxim 1mp, numai pentru activitatea proprie și în incinta proprie, precum și semnalistica de orientare, de interes public, de regulă cu suprafața de maxim 0,5mp, amplasată pe domeniul public fără a stânjeni circulația pietonală și auto.

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Regulile de protecție ale parcelarului se vor stabili prin PUZIP; până la elaborarea și aprobarea acestuia sunt interzise dezmembrările.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500mp, cu un front la stradă de minim 15m.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni altele decât locuințe, se recomandă parcele având minim 400mp și un front la stradă de minim 10m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

Pentru locuințe se aplică prevederile de la subzona **LM1**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice susceptibile a crea aglomerație de pietoni sau autovehicule, precum și cele pentru care normele specifice impun retragerea față de vecinătăți nu sunt recomandate pe străzile cu fronturi continue sau discontinue dispuse la aliniament; în cazul în care echipamentele publice nu creează aglomerații și au gabarite reduse este recomandată păstrarea regimului de aliniere existent în zonă; retragerile concrete în fiecare caz în parte se stabilesc prin PUZIP sau prin PUZ.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; obligativitatea se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexă este interzisă amplasarea acestora la stradă.

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20m (aliniament posterior).

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru locuințe vezi subzona **LM1**.

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însoțire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m în cazul clădirilor cu funcțiune de locuințe și anexe ale locuințelor și 3m în cazul celorlalte funcțiuni.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișa celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

De regulă, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 500m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° se admite mansardarea.

În intersecții se admit un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care poate urma încă alt un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii aeriene a cablurilor rețelelor.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:

- 5% pentru construcții administrative și de birouri;
- 10% pentru construcții culturale și de cult;
- 20% pentru construcții de sănătate;
- 20% pentru pensiuni;
- 20% pentru locuințe;
- 25% pentru învățământ.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,0mp ADC/ mp teren

C3 – CENTRE DE CARTIER

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzone situate în afara zonei centrale, în care sunt grupate construcții cu funcțiuni diverse de interes public, de regulă cu rază medie și redusă de servire, precum și locuințe colective cu servicii la parter, construcții cu regim de maxim P+4 niveluri și înălțimea maximă de 20m; În mod excepțional vor fi permise construcții cu înălțimi mai mari numai în baza unui PUZ care va include studiu de altimetrie.

În zonele noi, neconstruite, reglementările centrelor de cartier, inclusiv capacitățile necesare echipamentelor vor fi stabilite prin PUZ.

NOTĂ: prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS**, **LI** și **LM**, **V2** și **CC1**.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi, etc.).

Se admite amplasarea halelor agroalimentare (piețe în spații închise) cu asigurarea zonelor de protecție față de locuințe.

Se admit servicii și activități manufacturiere cu condiția să respecte cerințele de protecție a clădirilor cu funcțiuni protejate existente sau proiectate în vecinătate (să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00) și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Se admit conversii totale ale locuințelor în alte funcțiuni menționate la articolele 1 și 2.

Se admit completări cu funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, recreere, parcaje) cu încadrarea în prevederile articolelor 1, 2 și 3 de la prezentul capitol.

În vecinătatea clădirilor de locuințe colective se admite amplasarea de noi construcții cu funcțiuni permise, în condițiile articolelor 1, 2 și 3 de la prezentul capitol, cu condiția amplasării noii construcții la:

- minim jumătate din înălțimea noii construcții de blocul existent, dar nu mai puțin de 4m, dacă blocul nu are latura dinspre noua construcție ferestre ale camerelor de locuit;
- minim înălțimea noii construcții față de blocul existent, dar nu mai puțin de 4m dacă blocul are pe latura dinspre noua construcție ferestre cu vedere.

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală; în caz contrar se vor respecta reglementările de la capitolul **LI1-LI2**.

Detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfașurată între 200 și 600mp se face printr-un Plan Urbanistic de Detaliu avizat și aprobat potrivit legii.

Detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfașurată mai mare de 600mp se face printr-un Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat potrivit legii.

Detalierea reglementărilor de construire pentru construcții care presupun un mare număr de utilizatori (necesită minim 50 locuri de parcare potrivit normelor de la *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*) se va face pe baza unui PUZ care va include un studiu al influenței asupra circulației în zonă.

Detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea de construcții pe spații verzi publice, pe locuri de joacă amenajate, pe parcaje de reședință amenajate sau pe accese carosabile sau pietonale amenajate.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20m (aliniament posterior).

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrace obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m; locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m Carosabil 7m + trotuare 2x3m = 13m (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-24,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° se admite mansardarea.

Pentru clădirile mai înalte de 20m se va prezenta prin PUZ justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor rețelelor (electrice, telefonie, CATV, etc.).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:

- 10% pentru construcții administrative și de birouri;
- 15% pentru construcții culturale și de cult ;
- 20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10 mp/ bolnav;
- 20% pentru hoteluri;
- 25% pentru locuințe;
- 25% pentru învățământ.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,0mp ADC/ mp teren

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

IS – ZONELE DESTINATE INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

Instituțiile și serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în subzonele **C1A, C1B, C2, C3**.

Zona este compusă din următoarele subzone:

IS1 – Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar;

IS2A – Subzona de comerț, servicii;

IS2B – Subzona de servicii cu rază mare de servire – de regulă supramunicipală – zona vămii;

IS3 – Subzona de cult;

IS4 – Subzona construcțiilor pentru învățământ;

IS5 – Subzona construcțiilor pentru cultură;

IS6 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale;

IS7 – Subzona mixtă, destinată dotărilor în zonele de dezvoltare (viitoare centre de cartier);

IS8 – Subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală și alte centre de cartier

IS1 – SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri, de regulă cu maxim P+4 niveluri, situate în general în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m. În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective.

În cazul echipamentelor publice, administrative și financiar-bancare situate în afara zonelor protejate, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD pentru construcții cu suprafața utilă desfașurată mai mică și situată între 300 și 1000mp.

În cazul echipamentelor publice, administrative și financiar-bancare situate în afara zonelor protejate, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ pentru construcții cu suprafața utilă desfașurată mai mare de 1000mp. PUZ-ul va include și un studiu de circulație.

Prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: **C1A, C1B, C2 și C3**.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: primărie, Consiliu județean, prefectura, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidența a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc.);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale și colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate.

Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/ incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

Se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) blocurilor de locuințe de pe arterele principale, numai a acelor echipamente din gama **IS1** care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/ sau pietoni în zona protejată **C2**;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu rază de servire municipală și supramunicipală și 800mp cu deschidere de 20m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu rază de servire sau adresabilitate redusă.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lățimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise:
			(A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

9,01-11,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m</i> (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x 3m =13m</i> (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona **C1A**:

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătatea Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Insertii în subzona centrală **C1A**: POT maxim = 60%

Insertii în subzona centrală **C1B**: POT maxim = 40%

Insertii în subzona centrală **C2**: POT maxim = 40%

Insertii în subzona centrală **C3**: POT maxim = 50%

Insertii dispersate în alte zone funcționale: POT maxim = 50% *dar nu mai mult de 10% peste POT maxim zonă adiacentă.*

Pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procente de mai sus.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Insertii în subzona centrală **C1A**: CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

Insertii în subzona centrală **C1B**: CUT maxim = 2,0mp ADC/ mp teren

Insertii în subzona centrală **C2**: CUT maxim = 1,0mp ADC/ mp teren

Insertii în subzona centrală **C3**: CUT maxim = 2,0mp ADC/ mp teren

Insertii dispersate în alte zone funcționale: CUT maxim = 2,0mp ADC/ mp teren *dar nu mai mult de 1,5 CUT maxim zona adiacentă*

IS2A – SUBZONA DE COMERȚ, SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente.

În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zona protejată menționate la capitolele respective.

În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000 mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD.

În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

Prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: **C1A, C1B, C2 și C3**.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații închise destinate destinderii, sportului;
- spații plantate;

- activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;

Pentru subzonele **C1A, C1B, C2, C3** se admit conversii funcționale în alte funcțiuni admise sau admise cu condiții la capitolele respective.

Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementarea funcțiunilor din vecinătate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

Amplasarea de unități comerciale tip mic gros nu este permisă în zonele **C1A** și **C2** și în vecinătatea funcțiunilor protejate.

Amplasarea de unități comerciale en-gros se poate face numai în zona **I2** sau pe baza unui PUZ în cadrul căruia să se analizeze relația cu vecinătatea și traficul generat.

Sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice.

Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni.

Detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/ sau pietoni în zona protejată **C2**;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevazute la articolele 1 și 2;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu rază de servire largă și 500mp cu deschidere de 12m pentru construcții situate în zonele protejate.

Construcțiile cu rază de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrace obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

11,01-13,00m <i>Carosabil</i> <i>7m + trotuare 2x3m = 13m</i> (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale.

În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii supraterrane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona **C1A**.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Insertii în subzona centrală **C1A**: POT maxim = 60%

Insertii în subzona centrală **C1B**: POT maxim = 40%

Insertii în subzona centrală **C2**: POT maxim = 40%

Insertii în subzona centrală **C3**: POT maxim = 50%

Insertii dispersate în alte zone funcționale: POT maxim = 50%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Insertii în subzona centrală **C1A**: CUT maxim = 4mp ADC/ mp teren

Insertii în subzona centrală **C1B**: CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren

Insertii în subzona centrală **C2**: CUT maxim = 1mp ADC/ mp teren

Insertii în subzona centrală **C3**: CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren

Insertii dispersate în alte zone funcționale: CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren *dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacentă*

IS2B – SUBZONA DE SERVICII CU RAZĂ MARE DE SERVIRE – INCLUSIV SUPRAMUNICIPALĂ – ȘI REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+20 niveluri situate în zona actualei vămi, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 40m.

Se recomandă transformarea zonei într-un centru comercial și de afaceri, în majoritate în clădiri multietajate.

Detalierea reglementărilor zonei se va realiza prin PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații comerciale și de servicii cu rază mare de servire;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii manageriale, tehnice, profesionale;
- hoteluri, moteluri;
- agenții turistice;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- cazinouri, săli de jocuri;
- sport și agrement în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;

Pentru subzonele **C1A**, **C1B**, **C2**, **C3** se admit conversii funcționale în alte funcțiuni admise sau admise cu condiții la capitolele respective.

Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importantă și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

Sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice.

Se admite amplasarea locuințelor de serviciu și de intervenție.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări care afectează imaginea unui pol comercial și de afaceri la intrarea în țară;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1500mp, cu un front la stradă de minim 30m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanalele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lățimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

9,01-11,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m</i> (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x3m = 13m</i> (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20-60	P+20 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor fi de calitate superioară și vor avea culori pastelate și culori naturale.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona **C1A**.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Plantarea de vegetație înalta în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Inserții în subzona centrală **C1A**: CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

IS3 – SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona lăcașurilor de cult și clădiri cu funcțiuni legate de culte.

În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective.

Pentru realizarea lăcașurilor de cult noi este necesară elaborarea unor PUD-uri avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

În jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși.

Amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice.

Lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m sau funcție de caracteristicile cultului.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea lăcașurilor de cult și a serviciilor sociale se va face retrasă de la aliniament cu minim 6m.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament a noilor clădiri, care nu creează aglomerație în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor, etc.).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile care nu au funcțiuni care crează aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea.

Pentru clădiri cu funcțiuni complementare se aplică reglementările din UTR-ul în care se inserează aceste clădiri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În zonele protejate construcțiile vor respecta reglementările specifice.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Este recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 15%, cu excepția subzonei **C1A** unde acest procent se poate reduce și la 10%.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, alei, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se înserează.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși coeficientul de ocupare maxim al zonei în care se înserează.

IS4 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor, de regulă cu clădiri de maxim P+2 niveluri, în zona centrală a municipiului, în centre de cartier sau diseminate în oraș, destinate învățământului de toate gradele.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- creșe;
- grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- școli;
- afterschool;
- licee;
- școli postliceale;
- școli profesionale;
- instituții de învățământ superior;
- cămine și cantine pentru elevi și studenți;
- spații verzi amenajate;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (bibliotecă, papetărie, etc.).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar 22mp/ copil iar pentru învățământul școlar 20mp/ elev.

Frontul la stradă va fi minim 20m pentru creșe și grădinițe și minim 30m pentru școli și licee.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m.

Construcțiile destinate activităților conexe (internat, cantină, puncte comerciale) pot fi amplasate la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 10m.

Se permite cuplarea construcțiilor destinate creșelor și grădinițelor cu construcții de locuit.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru vizitatori se admite utilizarea parcajelor publice situate la distanța maximă de 250m.

Pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- în cazul grădinițelor înălțimea maximă este P+1;
- pentru școli primare regimul de înălțime nu va depăși P+2;
- pentru școli gimnaziale, licee, internate se recomandă maxim P+4 niveluri;
- pentru unități de învățământ superior (inclusiv căminele aferente) se poate atinge un regim de înălțime de maxim P+6 cu H max = 22m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, ale caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și „eleganță”.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura minim 10mp/ copil spațiu verde la creșe.

75% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreație, amenajări sportive, zona verde, grădina de flori.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetru spații plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

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

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22mp/ copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20mp/ elev.

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

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

Pentru unități de învățământ superior se va respecta tema beneficiarului, fără ca POT-ul să depășească 40%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1mp ADC/ mp teren cu excepția unităților de învățământ superior pentru care se admite CUT maxim = 2,2mp ADC/ mp.

IS5 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată de 20m; În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși, de regulă, înălțimea maximă admisă în vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri care atrag un număr mare de persoane concomitent sau cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zona protejată menționate la capitolele respective.

Prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: **C1A, C1B, C2 și C3**.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții de spectacol în săli închise;
- muzee;
- cluburi;
- case memoriale;
- biblioteci deschise publicului;

- expoziții;
- edituri;
- posturi de radio, televiziune;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate.

Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/ incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul – în primul rând librării și artizanat, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii culturale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

Se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) blocurilor de locuințe de pe arterele principale, numai a acelor echipamente care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule).

Se admite amplasarea de teatre și cinematografe în aer liber numai în zone de agrement, la distanță de funcțiunile protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/ sau pietoni în zona protejată **C2** sau în zone exclusiv rezidențiale;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor pentru spectacol și muzeelor, se recomandă amplasarea în clădiri izolate, terenul minim se recomandă a fi de 1500mp, cu un front la stradă de minim 30m; pentru celelalte categorii de funcțiuni amplasate izolat se recomandă parcele având minim 800mp și un front la stradă de minim 18m.

Pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă, care se pot amplasa în aliniament se recomandă parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile pentru spectacol și muzeele vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt clădiri pentru spectacol și muzee, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca și clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile destinate spectacolelor se amplasează, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la 1/4 din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Pentru instituții culturale publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m</i> (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x3m = 13m</i> (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

Instalațiile specifice (tip turnuri de scenă) pot depăși înălțimea maximă admisă în zonă.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale, etc.).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona **C1A**.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Insertii în subzona centrală **C1A**: POT maxim = 60%

Insertii în subzona centrală **C1B**: POT maxim = 40%

Insertii în subzona centrală **C2**: POT maxim = 40%

Insertii în subzona centrală **C3**: POT maxim = 50%

Insertii dispersate în alte zone funcționale compatibile: POT maxim = 50% *dar nu mai mult de 10% peste POT max zona adiacentă.*

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procente de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Insertii în subzona centrală **C1A**: CUT maxim = 4mpADC/mp teren

Insertii în subzona centrală **C1B**: CUT maxim = 2mpADC/mp teren

Insertii în subzona centrală **C2**: CUT maxim = 1mpADC/mp teren

Insertii în subzona centrală **C3**: CUT maxim = 2mpADC/mp teren

Insertii dispersate în alte zone funcționale compatibile: CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren *dar nu mai mult de 1,5 CUT max zona adiacentă*

IS6 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE ȘI SERVICII SOCIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire de regulă discontinuu; înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective.

În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD.

În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

Prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: **C1A, C1B, C2 și C3** și, după caz, **LI** și **LM**.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- policlinici;
- dispensare medicale;
- centre de transfuzii;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie;
- laboratoare medicale;
- cabinete stomatologice;
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale.

Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

Cabinetele medicale individuale și punctele farmaceutice se pot amplasa și în toate subzonele de locuit.

Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Detalierea reglementărilor pentru policlinici și spitale se va face printr-o documentație de urbanism (vezi „generalități, caracterul zonei”).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/ sau pietoni în zona protejată **C2** (policlinici, spitale, etc.);
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- oricare alte utilizări decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule (spitale, policlinici, etc.) și 500mp cu deschidere de 15m pentru construcții cu frecventare mai redusă.

Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate/ frecventare redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 300mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri nu este recomandată.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care atrag fluxuri semnificative de pietoni și mașini, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile se vor asigura separații funcționale ale acceselor.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta
---	-------------------------	-----------------------------------	--

	(metri)		(B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m</i> (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x3m = 13 metri</i> (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale.

În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru construcțiile de sănătate se vor asigura minim 20%; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10mp/ bolnav.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: POT maxim = 40%

Pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: POT maxim = 50%

Pentru celelalte categorii se vor încadra în POT-ul zonei în care se inserează

Pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: CUT maxim = 2,0

Pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: CUT maxim = 1,5

Pentru celelalte categorii se vor încadra în CUT-ul zonei în care se inserează

**IS7 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ DOTĂRIILOR
ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER)**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în zone de extindere a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul PUZ-ului zonei, care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

Stabilirea echipamentelor publice necesare și detalierea reglementărilor din aceste zone se va face prin PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de cartier: secții de poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc.);

- sedii de firme, birouri;

- unități de învățământ preșcolar și școlar;

- cabinete medicale;

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;

- săli de spectacole, expoziții, cluburi;

- lăcașuri de cult;

- sport și agrement în spații închise;

- parcaje la sol și multietajate;

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

Se admite amplasarea de locuințe colective cu servicii și comerț cu amănuntul la parter.

Se admit activități manufacturiere care nu utilizează spațiul liber din incintă pentru producție și depozitare și nu produc noxe incompatibile cu vecinătate.

Se admite amplasarea de sport și agrement în spații deschise fără a stânjeni echipamentele și locuințele din vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu rază de servire municipală și supramunicipală și 800mp cu deschidere de 20m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu rază de servire sau adresabilitate redusă.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele

adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la 1/4 din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrace obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru norme specifice pe activitati vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fara stânjenirea circulației rutiere și pietonale.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m</i> (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x3m = 13m</i> (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona **C1A**.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procente de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procente de mai sus

IS8 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ DOTĂRIILOR ADMINISTRATIVE ȘI SOCIALE, ÎN ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4-8 niveluri situate în zona centrală a municipiului, pe terenul fostei unități militare, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul PUZ-ului zonei, care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente.

Detalierea reglementărilor subzonei se va face prin PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal în zona **C1**;
- unități de învățământ superior – în zona **C1**;
- unități de învățământ preșcolar și școlar;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- parcaje la sol și multietajate;

- comerț cu amănuntul;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- alte utilizări stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă.

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

Se admit alte funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se stabilesc prin PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se stabilesc prin PUZ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza PUZ-ului care va include desfășurări de fronturi și, studiu de altimetrie.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

Alte reglementări se stabilesc prin PUZ.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lățimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise:
			(A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)

Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m</i> (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil 7m + trotuare 2x3m = 13m</i> (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	33	P+10 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° se admite mansardarea.

Pentru clădirile foarte înalte se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanle clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:

- 5% pentru construcții administrative și de birouri ;
- 10% pentru construcții culturale și de cult ;
- 20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10mp/ bolnav;
- 20% pentru hoteluri;
- 25% pentru locuințe;
- 25% pentru învățământ.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

L – ZONA LOCUINTELOR

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de ţesut urban (subzone), diferenţiate din următoarele puncte de vedere: funcţional :

- caracterul locuinţelor: individuale, colective mici;
- caracterul ţesutului urban:
- omogen rezidenţial cu echipamente publice aferente,
- mixat în proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni - comerciale, servicii, mică producţie manufacturieră, mică producţie agricolă de subzistenţă;

morfologic:

- tipul parcelarului:
- rezultat din evoluţia localităţii în timp;
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localităţii pe terenuri agricole (prin operaţiuni simple de topometrie sau prin operaţiuni urbanistice);
- configuraţia în raport cu spaţiul stradal:
- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluţia în timp) al străzilor;
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite;
- diferenţiată sau nu în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcţii principale – construcţii secundare – anexe);
- tip rural: parcele înguste şi foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăţi agricole, permiţând numai construcţia locuinţelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeaşi limită de nord a fiecărei parcele şi oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria: regim de construire: discontinuu, înălţime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în şarpantă;
- spaţiul liber: continuu (vizibil din circulaţiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidenţiale cu locuinţe individuale sau colective mici, în care grădinile de faţadă vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejurimile transparente către stradă cu împrejurimi opace;
- vechime: exprimă atât capacitatea locuinţelor de a satisface cerinţele actuale de locuire cât şi starea de viabilitate - locuinţe vechi şi locuinţe noi;
- calitatea construcţiei: definită prin arhitectură, partiul, calitatea materialelor, rezistenţa, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor.

Evoluţia ipotetică a comunei susţinută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziţia către un alt tip de locuire, regim de construire şi volumetrie;
- menţinerea zonelor bine constituite în ţesutul tradiţional, cu creşterea coerenţei în cazul intervenţiilor punctuale;
- reconstrucţia zonelor insalubre prin operaţiuni de comasare şi relotizare;

- extinderea pe terenuri neconstruite, întră și extravilane, a noi zone de locuințe individuale și colective pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare.

Structurarea reglementărilor zonei rezidențiale s-a făcut pe două criterii:

1) Amplasamentul în oraș;

2) Regimul de înălțime:

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

ZONE DE LOCUINȚE ÎNALTE

LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;

LI2 – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5- - P+10 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;

LI3 – Subzona mixtă, destinată locuințelor colective, locuințelor individuale și serviciilor în zone neconstruite sau propuse la restructurare;

LI4 – Subzona mixtă, destinată construcțiilor înalte cu P+5-15 niveluri destinate locuirii și serviciilor, în zone neconstruite sau propuse spre restructurare;

LI5 – Subzona mixtă destinată locuirii colective și individuale în zone neconstruite;

ZONE DE LOCUINȚE JOASE

LM1 – Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în zone protejate;

LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite;

LM3 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare;

LM4 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor;

LM6 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale cu confort ridicat și spațiilor verzi amenajate.

LI1 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;

- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**, în condițiile cuprinse la capitolele respective și în prezentul capitol; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare.

Locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.

Supraetajarea/ mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea va fi însoțită obligatoriu de renovarea integrală a fațadelor și, dacă este cazul, de reabilitare termică.

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.

Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

Insertia clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei.

Se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschiderea la stradă de minim 20m.

Clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,5m pentru străzi de categorie superioară.

În celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim 3m pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 5m în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: strada cu distanța între aliniamente 10m, clădire cu $P+5=18m$, $18-10=8m$ diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8m = 4m$).

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

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

Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20m fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5m.

Distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumina naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,5m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare din categoria **IS1, IS2A, IS5** sau **IS6** care nu provoacă dezagregamente locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri, etc.), și au maxim P+2 niveluri cu H max la cornișă 10m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,5m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduse la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural.

Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 18m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate până la o distanță de maxim 20m de la aliniament.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

Inserția garajelor este nerecomandată; în mod excepțional este posibilă amplasarea bateriilor de garaje pe baza unui PUZ care să reglementeze amplasarea acestora ținând seama de circulația rutieră și pietonală, de bilanțul spațiilor verzi, al locurilor de parcare și locurilor de joacă aferente apartamentelor din zonă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 16m (P+4); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor.

În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2mp/ locuitor spațiu verde și 1,3mp/ locuitor spațiu de joacă pentru copii.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren

LI2 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Subzona locuințelor colective cu P+5-P+10 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii.

Pentru construcțiile incluse în zonele **C1A, C1B, C3** prezentele reglementări se completează cu cele de la subzonele respective.

Pentru construcțiile cu altă destinație se aplică prevederile subzonelor **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**, după caz.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**, în condițiile cuprinse la capitolele respective și în prezentul capitol; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare.

Locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.

Supraetajarea/ mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea va fi însoțită obligatoriu de renovarea integrală a fațadelor și, dacă este cazul, de reabilitare termică.

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării,

frizerii, spații de întreținere corporala, studiouri foto, case de schimb valutar, etc. Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.

Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

Insertia clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei.

Se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii permise în zone.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.

Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.

- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei destinate blocurilor de locuințe este de 600mp cu deschiderea la stradă de minim 20m.

Pentru funcțiunile complementare se aplică prevederile de la **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**.

Clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,5m pentru străzi de categorie superioară.

În celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim 3m pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 5m în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: strada cu distanța între aliniamente 10m, clădire cu $P+5 = 18m$, $18-10 = 8m$ diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $1/2 \times 8m = 4m$).

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

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

Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

Clădirile din aceeași categorie funcțională se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20m, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5m.

Distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,5m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare din categoria **IS1**, **IS2A**, **IS5** sau **IS6** care nu provoacă dezagregamente locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri, etc.), și au maxim P+2 niveluri cu H max la cornișa 10m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,5m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduse la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural.

Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 20m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate până la o distanță de maxim 20m de la aliniament.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5metri.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

Pentru clădirile cu altă destinație, cu maxim două niveluri se aplică prevederile de la **IS1-IS6**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală; de asemenea distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dacă numai una dintre clădiri are pe fațada respectivă ferestre cu vedere.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Pentru locuințe colective care au sistem de colectare a deșeurilor în clădire se va asigura un acces secundar pentru evacuarea gunoiului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

Insertia garajelor este nerecomandată în mod excepțional este posibilă amplasarea bateriilor de garaje pe baza unui PUZ care sa reglementeze amplasarea acestora ținând seama de circulația rutieră și pietonală, de bilanțul spațiilor verzi, al locurilor de parcare și locurilor de joacă aferente apartamentelor din zonă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 33m (P+10); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor.

În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2mp/ locuitor spațiu verde și 1,3mp/ locuitor spațiu de joacă pentru copii.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare, în cazul în care pe parcela/ parcelele adiacente sunt destinate altor funcțiuni, vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+5-10 = 2,8mp ADC/ mp teren

LI3 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE, LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SERVICIILOR ÎN ZONE NECONSTRUITE SAU PROPUSE LA RESTRUCTURARE

Subzona situată în zone de dezvoltare și în zone de restructurare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism – PUZ - aprobată conform legii, care vor stabili ponderea fiecărui tip de locuințe, dotările aferente necesare și celelalte reglementări.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale;
- locuințe colective, de regulă cu spații comerciale la parter;
- servicii de interes general;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;

- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- orice alte funcțiuni stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se stabilesc prin PUZ.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se stabilesc prin PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se stabilește prin PUZ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se stabilesc prin PUZ, ținând seama de reglementările de la subzonele **LI1, LI2, LM3, LM4, IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

Amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 16m (P+4); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor.

În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor dar nu mai puțin de 2,2mp/ locuitor spațiu verde și 1,3mp/ locuitor spațiu de joacă pentru copii.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea alinamentului reglementat; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă, dublată eventual de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren

LI4 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR ÎNALTE CU P+5 - 15 NIVELURI DESTINATE LOCUIRII ȘI SERVICIILOR ÎN ZONE NECONSTRUITE SAU PROPUSE SPRE RESTRUCTURARE

Subzona situată în zone de dezvoltare și în zone de restructurare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism – PUZ - aprobată conform legii, care vor stabili ponderea fiecărui tip de locuințe, dotările aferente necesare și celelalte reglementări.

Include zona Portului, zona depozite PECO, zona Fabricii de Zahăr.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective, de regulă cu spații comerciale la parter;
- servicii de interes general;
- hoteluri, aparthoteluri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii management și alte servicii profesionale, birouri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;

- parcaje la sol și multietajate;
- comerț cu amănuntul;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- orice alte funcțiuni stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se stabilesc prin PUZ.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere utilaje;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se stabilesc prin PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se stabilește prin PUZ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se stabilesc prin PUZ, ținând seama de reglementările de la subzonele **LI1, LI2, IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

Pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

Amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În zona portului regimul maxim de înălțime este P+15 în construcții tip punct.

În celelalte zone regimul maxim de înălțime este P+4 cu accente de înălțime studiate prin PUZ.

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor.

În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

În zona portului se recomandă în mod special realizarea de construcții cu volumetrie și finisaje moderne, de calitate superioară.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2mp/ locuitor spațiu verde și 1,3mp/ locuitor spațiu de joacă pentru copii.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea alinamentului reglementat; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2,5m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren

LI5 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ LOCUIȚELOR COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE

Subzona situată în zone de dezvoltare și în zone de restructurare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism – PUZ - aprobată conform legii, care vor stabili ponderea fiecărui tip de locuințe, dotările aferente necesare și celelalte reglementări.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale;
- locuințe colective cu maxim P+4 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter;

- grădinițe, afterschool (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime);
- spații pentru îngrijire personală (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime);
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- orice alte funcțiuni stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se stabilesc prin PUZ.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se stabilesc prin PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se stabilește prin PUZ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se stabilesc prin PUZ, ținând seama de reglementările de la subzonele **LI1, LI2, LM3, LM4, IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

Amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțime maximă admisibilă la cornișă 16m (P+4); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor.

În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2mp/ locuitor spațiu verde și 1,3mp/ locuitor spațiu de joacă pentru copii.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea alinimentului reglementat; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă, dublată eventual de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren

LM1 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE

Reglementările de mai jos pot fi modificate prin Planul Urbanistic de Zona Istorică Protejată.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și refuncționalizări la locuințele existente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite desființarea corpurilor de clădire părăsite și fără valoare ambientală din afara incintelor monumentelor clasificate.

Se admite desființarea construcțiilor lipsite de valoare arhitecturală sau istorică.

În scopul modernizării echipării sanitare a locuințelor se permite extinderea suprafeței construite a locuințelor existente spre zona posterioară, cu maxim 12mp pentru amenajarea de băi, wc-uri.

Condiția obligatorie pentru oricare dintre utilizările de mai jos este păstrarea parcelarului protejat (vezi și punctual 10.4 de la Titlul 1 – Prescripții generale) și a prescripțiilor de zonă protejată **C2**:

- locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe colective mici de maxim P+1 și maxim 4 apartamente, cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 1mp se admit numai pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie;

Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admite amplasarea în zona **C2** a funcțiunilor menționate la capitolul respectiv.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; în cazul în care suprafața acestora se situează între 200 și 2000 mp ACD și atrag maxim 20 autoturisme simultan, reglementările se stabilesc prin PUZ; restricția privind orarul nu se aplică în cazul în care în imediata vecinătate (dreapta – stânga – vis-a-vis nu sunt amplasate locuințe).

Detalierea reglementărilor pentru mai mult de 3 locuințe individuale se va realiza obligatoriu baza unei documentații de urbanism – PUZ aprobată în condițiile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice supraetajarea sau mansardarea clădirilor cuplate dacă mansardarea/ cuplarea nu se execută concomitent la clădirea (clădirile) alăturată.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 2000 mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 20 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care respectă parcelarea atestată documentar și care au lățimea de minim 8m.

În cazul parcelelor aflate sub limitele înscrise construirea va fi posibilă numai după aprobarea PUZIP, în condițiile stabilite de acesta.

Se interzice re parcelarea până la aprobarea PUZIP menționat la subzona **C2**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este obligatorie respectarea regimului de aliniere existent, în cazul locuințelor.

Pentru alte funcțiuni vezi reglementările de la **C2**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, funcție de caracteristicile parcelarului.

Construcțiile izolate sau cuplate se vor retrage față de limitele (limita) laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3m; retragerea se poate reduce la minim 1/4 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2m în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și studiu de însorire.

Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac excepție cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate - în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare; mai este permisă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3m în cazul în care cel mult una dintre construcții are camere locuibile spre limita respectivă.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțime maximă admisibilă la cornișă 7m (P+1); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor; pentru celelalte funcțiuni decât locuințele vezi subzona **C2** și subzonele **IS** compatibile cu locuirea și zona protejată.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Gangurile vor fi închise cu porți transparente care să permită o bună iluminare și vederea asupra curților interioare.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,8mp ADC/ mp teren

LM2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului);
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii;

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfașurată de maxim 100mp/ unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată;

Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfașurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200mp ADC (sau 30% din suprafața desfașurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt aplicabile prevederile de la titlul 1-prescripții generale, punctul 5 – condiții de construibilitate ale parcelelor – „reparcelări în orașul vechi pe baza de PUZ” și „inserții în parcelări existente P – P+1+M niveluri în zone nesupuse restructurării”.

Parcela se consideră construibilă dacă are suprafețele și deschiderile minime prevăzute la titlul de mai sus.

Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3,5m.

Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea; prin excepție se admit parcele care nu respectă aceasta prevedere numai dacă parcela respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfașurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.).

Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE

Prevederile subzonei sunt completate de prevederile subzonelor **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfașurată de maxim 100mp/ unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate.

Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200mp ADC (sau 30% din suprafața desfășurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme

concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt aplicabile prevederile de la titlul 1-prescripții generale, punctul 5 – condiții de construibilitate ale parcelelor – „reparcelări în orașul vechi pe baza de PUZ” și „inserții în parcelări existente P – P+1+M niveluri în zone nesupuse restructurării”.

Parcela se consideră construibilă dacă are suprafețele și deschiderile minime prevazute la titlul de mai sus.

Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3,5m.

Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea; prin excepție se admit parcele care nu respectă această prevedere numai dacă parcela respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfașurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.).

Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

LM4 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI PRECUM ȘI SERVICIILOR

Prevederile subzonei sunt completate de prevederile subzonelor **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate – plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă;
- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei și a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;
- sere de maxim 100mp;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30%.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250mp și 600mp, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 22:00.

- spații închise pentru spectacole sau sport;
- lăcașuri de cult;
- spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.;

Se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, etc.).

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietăților învecinate;

- funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagregamente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice);
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 600mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt aplicabile prevederile de la titlul 1-prescripții generale, punctul 5 – condiții de constructibilitate ale parcelelor – „reparcelări în orașul vechi pe baza de PUZ” și „inserții în parcelări existente P – P+2 niveluri în zone nesupuse restructurării”.

Parcela se consideră constructibilă dacă are o suprafața de minim 350mp și un front la stradă de minim 15m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12m pentru locuințe cuplate.

Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deschis circulației publice.

Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:

- clădirile existente sunt dispuse la aliniament;
- aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat;

- clădirile propuse nu necesită mai mult de trei locuri de parcare la sol;
- nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.);

În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită desfașurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public;

Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru locuințe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime;

Pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înființat și deschis circulației publice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi.

În lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2m de limita de proprietate comună.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

Pentru clădiri cu funcție exclusivă de locuire: POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2mp ADC/ mp teren

**LM5 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ
LOCUIŢELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU CONFORT RIDICAT,
SERVICIILOR ŞI SPAŢIILOR VERZI AMENAJATE**

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente de interes public specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă;
- sunt permise echipamente specifice zonei de agrement, compatibile cu locuirea: terenuri de sport, sași de sport, bazine de înot închise sau deschise, instalații de agrement, scuaruri, locuri de joacă, etc.;
- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, garaj barca, etc.) în suprafața totală construită desfașurată de maxim 100 mp/ unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;
- sere de maxim 250 mp;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată;

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30% .

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250mp și 600 mp cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 22:00 în vecinătatea locuințelor.

- spații pentru spectacole;
- lăcașuri de cult;
- spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe imprejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietăților învecinate.

Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagremente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice);
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 250mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 500mp și un front la stradă de minim 15m pentru locuințe individuale, cu sau fără spații cu altă destinație înglobate, și minim 800m cu front la stradă de 20m pentru locuințe colective mici și alte funcțiuni.

Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deschis circulației publice.

Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:

- clădirile existente sunt dispuse la aliniament;
- aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat;
- clădirile propuse nu necesită mai mult de trei locuri de parcare la sol;
- nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.).

În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită desfașurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public.

Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 25m de la alinierea clădirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru locuințe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

Pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înființat și deschis circulației publice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public reglementate prin PUZ.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 12m (P+2+M).

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Condițiile specifice sunt cuprinse în titlul III.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 30% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi; în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2m de limita de proprietate comună.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 25%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,0mp ADC/ mp teren

LM6 – SUBZONA MIXTĂ, DESTINATĂ LOCUIȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU CONFORT RIDICAT ȘI SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- mobilier de grădină;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului);
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă;
- se recomandă reparcelarea pe baza de PUZ, în scopul asigurării unor parcele **V2**, **V5** sau **V6** de folosință publică sau de grup;
- sunt permise echipamente specifice zonei de agrement, compatibile cu locuirea: terenuri de sport, săli de sport, bazine de înot închise sau deschise, scuaruri, locuri de joacă, etc.;

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, garaj barcă, etc.) în suprafață totală construită desfașurată de maxim 100 mp/ unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;
- sere de agrement de maxim 250mp, piscine de maxim 250mp;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată;

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30%.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 22:00 în vecinătatea locuințelor.

- lăcașuri de cult;
- spații de întreținere corporală;
- recreere în spații acoperite și descoperite;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietăților învecinate.

Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagremente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice);
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 250mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 500mp și un front la stradă de minim 15m pentru locuințe individuale, cu sau fără spații cu altă destinație înglobate, și minim 800m cu front la stradă de 20m pentru locuințe colective mici și alte funcțiuni.

Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deschis circulației publice.

Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:

- clădirile existente sunt dispuse la aliniament;
- aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat;
- clădirile propuse nu necesită mai mult de trei locuri de parcare la sol;
- nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.).

În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită desfașurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public.

Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 25m de la alinierea clădirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru locuințe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

Pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înființat și deschis circulației publice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public reglementate prin PUZ.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m (P+2).

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Condițiile specifice sunt cuprinse în titlul III.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața parcelor în cazul locuințelor și 30% din suprafața parcelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică.

Se admite reducerea suprafeței de spații verzi pe parcelă dacă diferența până la atingerea procentelor de mai sus este realizată, în baza unui PUZ, în spații verzi, de sport și agrement de uz public sau de grup, adiacente.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi; în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2m de limita de proprietate comună.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 25%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,0mp ADC/ mp teren

I – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

I1 – SUBZONA DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații;
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate;
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m pe una dintre limitele laterale și 3m pe limita opusă.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte

activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20m, cu excepția utilajelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura preepurarea apelor uzate industriale.

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

În cazul incintelor depozitări de materiale refolosibile și platformelor de precollectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă.

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4mp ADC/ mp teren sau, după caz, 12mc/ mp teren

I2 – SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii si mici;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;

- cercetare-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- showroom;
- moteluri;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați (inclusiv tip catering);
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații;
- în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf;
- comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros în afara „zonei libere”;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15m, cu excepția utilajelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale, etc.).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4mp ADC/ mp teren sau, după caz, 7,5mc/ mp teren

I3 – SUBZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE COMPATIBILE CU FUNCȚIUNI PROTEJATE ADIACENTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cercetare-dezvoltare, formare profesională;
- showroom;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale predominant pentru salariați;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – fâșii de protecție;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Urmatoarele activități sunt permise dacă nu produc dezagregamente la limita zonei de locuit - fie au impact nesemnificativ asupra mediului fie sunt amplasate la distanță mare de zona de locuit și sunt protejate prin perdele vegetale:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici, cu impact redus asupra mediului;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- se admit numai activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia și vecinătatea;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m, cu excepția retragerii spre zona de locuit, care va fi de minim 15m pentru a permite realizarea perdelelor de protecție.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m, cu excepția retragerii spre zona de locuit, care va fi de minim 15m pentru a permite realizarea perdelelor de protecție.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât I3 și G6, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 15m.

Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Se pot realiza și accese prin intermediul unor circulații private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20m, cu excepția utilajelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2m.

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice; prin excepție, în cazul, pentru incinte situate pe artere secundare, cu trafic scăzut, iar activitatea implică exclusiv autovehicole de marfă cu capacitate mică (autoutilitare) și rulajul este redus (sub 10 intrări/ieșiri/zi) se admite amplasarea împrejmuirii pe aliniament.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,6mp ADC/mp teren sau, după caz, 6 mc/ mp teren

**I4 – SUBZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
ÎN ZONE DE RECONVERSIE ȘI/ SAU ECOLOGIZARE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+5 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități posibil a fi amplasate pe terenuri poluate sau pe terenuri slabe, activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari, mijlocii și mici, depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetare-dezvoltare, formare profesională;
- servicii pentru zona industrială și pentru transporturile navale, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros;
- showroom;
- moteluri;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru salariați;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – fâșii de protecție;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- construirea este permisă numai dacă în zona există sau se realizează lucrări de protecție la inundații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- localizarea unităților care produc poluarea aerului solului și apei în zona de frontieră;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20m, cu excepția utilajelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,6mp ADC/ mp teren sau, după caz, 8mc/ mp teren

V – ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces liber, limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri și parcuri protejate.

V1 – PĂDURI ȘI PARCURI PROTEJATE

Cuprinde pădurea de pe insula Mocănașul, propusă a fi introdusă în intravilan și pădurea situată în Zona Liberă.

Reglementarea amplasării de construcții, dincolo de limitele fostului bac, se face prin PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform Codului Silvic și PUZ.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zona Mocănașu vor fi permise servicii de turism-agrement.

Construcțiile și amenajările vor fi amplasate pe zonele lipsite de vegetație forestieră sau cu vegetație forestieră rară.

Amplasarea de construcții definitive este posibilă cu luarea măsurilor de protecție contra inundațiilor.

Este posibilă realizarea de amenajări provizorii (plaje, debarcadere, foișoare, etc.).

În pădurea din Zona Liberă este nerecomandată în această etapă amplasarea construcțiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUZ.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În afara perimetrului fostului bac: conform PUZ, cu respectarea Codului Silvic.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În afara perimetrului fostului bac, conform PUZ, cu respectarea Codului Silvic.

Conform PUZ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În afara perimetrului fostului bac, conform PUZ, cu respectarea Codului Silvic.

Conform PUZ.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În afara perimetrului fostului bac, conform PUZ, cu respectarea Codului Silvic.

Conform PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În afara perimetrului fostului bac, conform PUZ, cu respectarea Codului Silvic.

Conform PUZ.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În perimetrul fostului bac, cu respectarea normelor prevazute *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

P+2 pentru construcții definitive sau conform PUZ.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este obligatorie racordarea la rețelele de apă-canal și energie electrică.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Minim 20% sau conform PUZ.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor executa numai împrejmuiri joase, transparente, fără soclu opac.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 50% pe parcelele care nu sunt în circuit silvic (fostul bac).

Pentru terenul situat în circuitul silvic se ia în considerare gradul de ocupare al terenului care include în afara construcțiilor și platforme și circulații carosabile și pietonale. Gradul de ocupare nu poate depăși pe ansamblul terenului forestier 5%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,0 pe parcelele care nu sunt în circuit silvic (fostul bac).

Pentru terenul situat în circuitul silvic CUT max. 0,20 mp ADC/ mp.

V2 – SPAȚII VERZI TIP PARCURI ȘI SCUARURI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop.

Se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui PUZ de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

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

Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de intervenție.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din [zonele....](#)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,3m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 15%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,2mp ADC/ mp teren; sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii.

V3 – SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA APELOR DE SUPRAFAȚĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate;
- drum de halaj, alei;
- debarcadere, anexe sanitare;
- mobilier urban.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport;
- mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra apei, vegetației și amenajărilor adiacente;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de intervenție.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației.

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din [zonele.....](#)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m, vor putea avea un soclu opac de maxim 0,3m înălțime și vor putea fi dublate cu gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 15%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,2mp ADC/ mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUD.avizat conform legii

V4 – SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate;
- alei;
- mobilier urban.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se admit parcaje amenajate de-a lungul drumurilor colectoare, conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Fără obiect.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fără obiect.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m, cu sau fără soclu opac de max.0,3m înălțime și dublare cu gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Fără obiect.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Fără obiect.

V5 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite;
- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- cabinete de medicină sportivă și fizioterapie;
- stadioane;
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- vestiare, anexe administrative;
- spații verzi amenajate;
- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;

- parcaje aferente practicanților sportului și spectatorilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv, etc.).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte utilizări;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației.

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 15m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei.

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m, vor fi dublate cu gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40% sau conform normelor specifice în vigoare .

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,6mp ADC/ mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii.

V6 – ZONE DE AGREMENT, CU CONCENTRARE DE REGULĂ ÎN VECINĂTATEA APEI

Cuprinde zone de sport și agrement, porturi de agrement, stranduri, servicii și comerț complementar.

Detalierea reglementărilor se face prin PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite;
- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- cabinete medicale și de fizioterapie;

- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- vestiare, anexe administrative;
- spații verzi amenajate;
- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- porturi de agrement;
- debarcadere;
- ștranduri;
- popicărie, bowling, biliard;
- parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park);
- cluburi nautice;
- cluburi – în general;
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber;
- parcaje la sol și multietajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații comerciale și servicii conexe;
- se admit spații pentru alimentație publică;
- se admit activități manufacturiere care nu produc dezagremente în zonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte utilizări;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică,

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației.

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 15m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei.

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,2m înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m, vor fi dublate cu gard viu.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40% sau conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,60mp ADC/ mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii.

V7 – SITURI ARHEOLOGICE

Cuprinde zona Cetății medievale și zona de așezări preistorice Malul Roșu.

Este necesară luarea unor măsuri ferme de protecție împotriva depozitării deșeurilor sau altor forme de degradare a patrimoniului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cercetare arheologică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de conservare „in situ” a vestigiilor, conform studiilor de specialitate;

- spații verzi amenajate provizoriu, cu vegetație joasă, pe terenuri din perimetrul sitului pe care nu s-au descoperit vestigii arheologice sau pe care nu sunt programate cercetări pe termen scurt;

- împrejmuiți transparente cu caracter provizoriu, cu rol de protecție, până la realizarea studiilor de punere în valoare a vestigiilor;

- lucrări de punere în valoare a vestigiilor, și atragere în circuitul turistic, potrivit studiilor de specialitate și PUZ, avizate de Ministerul Culturii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări decât cele de la articolele 1 și 2;

- orice lucrări de terasament, altele decât cele ce se încadrează la cercetarea arheologică, până la elaborarea studiilor de specialitate și PUZ, avizate de Ministerul Culturii.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Conform studii de specialitate și PUZ.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform studii de specialitate și PUZ.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studii de specialitate și PUZ.

CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

Cu două drumuri naționale și mai multe drumuri județene, o cale ferată principală și numeroase căi ferate în intravilanul orașului și cu porturile dunărene zona transporturilor influențează puternic structura și dezvoltarea municipiului.

Zona transporturilor include următoarele subzone:

CC1 – zona transporturilor rutiere;

CC2 – zona transporturilor feroviare;

CC3 – zona transporturilor navale;

CC3 – zona mixtă destinată transporturilor navale și serviciilor conexe.

CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: drumuri naționale, județene, comunale, străzi de categoriile I-IV;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping, etc.);
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- vamă;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementărilor legale;
- zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevăzută în Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;

Zona destinată circulației rutiere se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea autostrăzii;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare.

Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectului sau și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform reglementărilor din UTR adiacent.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform reglementărilor din UTR adiacent.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform reglementărilor din UTR adiacent.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale **I1, I2, I4** împrejmuirile la stradă vor avea 2,2m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

CC2 – ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

Notă: au fost excluse din **CC2** zonele căilor ferate existente, propuse la desființare din rațiuni urbanistice și economice.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, etc.);
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;

Aceste utilizări sunt permise numai în zonele care nu fac obiectul relocării în cadrul strategiei municipiului Giurgiu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și a Ministerului Transporturilor, conform reglementărilor legale;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- în zonele de infrastructură feroviară propuse în strategia autorităților locale spre relocare sunt permise numai lucrările necesare pentru siguranța circulației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice (20m din axul CF) este interzisă (conform OUG nr. 12/ 1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, fie și cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Înălțimea maximă admisă (cu excepția instalațiilor tehnice): 20m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale **I1, I2, I4** împrejmuirile la stradă vor avea 2,2m) și vor fi dublate cu gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor fi de regulă opace și vor avea maxim 2m înălțime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 7,5mc/ mp.

CC3 – ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instalații construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transporturi navale de călători și mărfuri;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor navale;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform studiilor de specialitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,2m și vor fi dublate cu gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor fi de regulă opace și vor avea maxim 2,2m înălțime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

CC3' - ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE ȘI SERVICIILOR CONEXE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instalații construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transporturi navale de călători și mărfuri;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor navale;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- producție industrială conexă transportului naval;
- servicii comerciale conexe transporturilor navale;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform studiilor de specialitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Înălțimea maximă admisă (cu excepția instalațiilor tehnice): 20m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,2m și vor fi dublate cu gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor fi de regulă opace și vor avea maxim 2,2m înălțime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform studiilor de specialitate, dar nu mai mult de 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate, dar nu mai mult de 50%.

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea cu transport în comun, echipare edilitară și salubritate. Include

G1 – Stație meteorologică;

G2 – Cimitire;

G3 – Salubritate;

G4 – Puțuri captare, gospodării apă;

G5 – Stații de epurare;

G6 – CET și puncte termice;

G7 – Trasee rețele;

Nu sunt incluse incintele destinate exclusiv birourilor aferente întreprinderilor de gospodărie comună care se regăsesc la capitolul **IS1**.

G1 – STAȚIE METEOROLOGICĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform studiilor de specialitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta regimul de aliniere din UTR adiacent.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de maxim 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi la aliniament pentru a nu permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,6mp ADC/ mp teren

G2 – CIMITIRE

Include cimitirele existente – **G2A** și extinderi ale cimitirelor – **G2B**.

În zona **G2B** este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50m;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400mp și un front la stradă de minim 15m.

Pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6m în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m.

Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

Se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor P+2 cu H max = 12m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de 10m.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de 0,3m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de 2,2m; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim 2,2m.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,2mp ADC/ mp teren

G3 – SALUBRITATE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri;

- incinte tehnice cu clădiri platforme și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a deșeurilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate în zona de protecție a stației de transfer, stabilită prin studii de specialitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400mp și un front la stradă de minim 15m.

Pentru stația de transfer și incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se admite amplasarea clădirilor de birouri pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrace la o distanță de minim 5m în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața incintei.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%.

Se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m (2,2m în cazul incintelor amplasate în zonele **I1, I2, I4**), vor fi dublate cu gard viu; gardurile laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,2m; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,6mp ADC/ mp teren.

G4 – PUȚURI DE CAPTARE, GOSPODĂRII DE APĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- puțuri de captare cu echiparea aferentă;
- împrejurimi de protecție;
- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
 - birouri;
 - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400mp și un front la stradă de minim 15m.

Pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se admite amplasarea clădirilor de birouri pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 5m în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m și dublate cu gard viu sau opace; împrejmuirile spre limitele laterale pot fi opace, cu înălțime de maxim 2m.

Porțile de intrare vor fi la aliniament pentru a nu permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5mp ADC/ mp teren

G5 – STAȚII DE EPURARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate în zona de protecție a stației de epurare, stabilită prin studii de specialitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400mp și un front la stradă de minim 15m.

Pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se admite amplasarea clădirilor de birouri pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 5m în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața incintei.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%.

Se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi opace, cu înălțimi de maxim 2,2m; spre stradă sunt admise și împrejmuiri transparente cu soclu opac dublate de gard viu.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,6mp ADC/ mp teren

G6 – INCINTE PENTRU PRODUCEREA ENERGIEI TERMICE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei termice și electrice;
- parcuri eoliene pentru producerea energiei electrice;
- puncte termice;
- centrale termice de cvartal.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate în zona de protecție a CET și parcurilor eoliene, stabilită prin studii de specialitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400mp și un front la stradă de minim 15m.

Pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru CET vezi **I1**;

Pentru celelalte clădiri specifice: se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform normelor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața incintei.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%.

Se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,2m și vor fi dublate cu gard viu; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțimea de maxim 2,2m; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru CET – vezi **I1**

Pentru alte incinte tehnice: CUT maxim = 1 mp ADC/ mp teren

G7 – TRASEE REȚELE

Vezi Zone protecție.

S – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Zona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:

- unități militare;
- unități ale jandarmeriei;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de pază la frontieră;
- puncte de control trecere frontieră.

Incintele unităților militare amplasate în zone care sunt propuse a-și schimba funcțiunea vor avea caracter de „Zonă cu destinație specială” până la relocarea unităților militare respective (ex.: Comandamentul Județean de Jandarmi).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Fără precizări – conform reglementări specifice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Fără precizări – conform reglementări specifice, cu asigurarea protecției vecinătăților.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Fără precizări – conform reglementări specifice, cu asigurarea protecției vecinătăților.

În zonele propuse pentru schimbarea funcțiunii nu sunt admise decât lucrări pentru menținerea funcționalității.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Fără precizări – conform reglementări specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Fără precizări – conform reglementări specifice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fără precizări – conform reglementări specifice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Fără precizări – conform reglementări specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Fără precizări – conform reglementări specifice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Fără precizări – conform reglementări specifice.

Pentru personal și vizitatori se iau în considerare, orientativ, normele pentru construcții administrative.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă din UTR-urile adiacente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fără precizări – conform reglementări specifice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Fără precizări – conform reglementări specifice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Minim 20% din suprafață.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5– 5m distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști.

Împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2m înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform reglementări specifice dar nu mai mult de 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform reglementări specifice dar nu mai mult de 2,0.

EX – ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

EX1 – păduri;

EX2 – zone destinate agriculturii;

EX3 – zone destinate lucrărilor majore de infrastructură.

EX1 – PĂDURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse toate pădurile de pe raza municipiului Giurgiu, cu însemnat rol de ameliorare a climatului urban și de protecție.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Fără obiect

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit numai utilizări legate direct de protecția și ameliorarea fondului forestier:

- drumuri forestiere;
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentații de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate;
- pepiniere silvice;
- construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere care nu implică defrișări;

Se admite amplasarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, potrivit legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toți deținătorii de fond forestier.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a unei parcele de proprietate forestieră este de 1ha, potrivit Codului Silvic.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcelele vor avea acces direct din drumuri publice sau drumuri forestiere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Fără obiect

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Fără obiect

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu se execută împrejmuiri în interiorul pădurii; marcarea limitelor parcelor se face cu semne de hotar stabilite prin norme tehnice specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Fără obiect

EX2 – ZONE DESTINATE AGRICULTURII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum și tehnice;
- sere, solarii;

- perdele de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2ha, cu o latură de cel puțin 30m; este permisă amplasarea unor sedii de fermă și anexe necesare exploatării agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii, a căror amplasare nu este limitată.

Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatării agricole se poate face după cum urmează:

- Direct în baza prezentului regulament în cazul sediilor firmelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500mp.

- Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzând zonarea teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent și cel de mai jos.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți;
- orice alte utilizări decât cele de la art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale, se recomandă totuși comasarea parcelelor în trupuri de minim 2ha, cu o latură de cel puțin 30m.

Pentru amplasarea sediilor de fermă vezi art. 2

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de fermă nu poate fi situat la mai puțin de 5,5m de axul drumului de exploatare adiacent.

Alinierea construcțiilor se va face la minim 5m de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m pe o latură și 3m pe cealaltă.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4m lățime.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor.

Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri ușoare, cu caracter provizoriu (sârmă sau plasă de sârmă pe stâlpi de lemn sau metal).

Pentru incinte construite gardurile spre drum vor fi transparente și vor avea înălțimea de maxim 1,5m, cu soclu opac de 0,3m și dublare cu gard viu iar gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și vor fi opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1mp ADC/ mp teren

Indicatorii de mai sus se aplică pentru sedii de fermă; pentru incinte de producție: POT maxim = 50% și CUT maxim = 7mc/ mp teren.

EX3 – ZONE DESTINATE LUCRĂRILOR MAJORE DE INFRASTRUCTURĂ

Include culoarul rezervat căii ferate ocolitoare, precum și culoarele altor lucrări majore de infrastructură.

Potrivit legii, este interzisă autorizarea construcțiilor pe traseul rezervat lucrărilor majore de infrastructură.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lucrările de infrastructură majoră stabilite în baza planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Fără obiect

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de construcții decât cele aferente lucrărilor de infrastructură respective.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrărilor de infrastructură respective.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Fără obiect

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Fără obiect

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Fără obiect

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Fără obiect

ȘEF PROIECT,
arh. Elena MAICAN