

P.U.Z. MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Contract nr. /

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPULUNG MOLDOVENESC

PROIECTANT: S.C. URBANDESIGN S.R.L.

2008



URBAN DESIGN
BUREN DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**pentru
P.U.Z. ZONA CENTRALA A
MUNICIPIULUI CAMPULUNG
MOLDOVENESC**

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE	4
1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)	4
2. BAZA LEGALA	4
3. DOMENIUL DE APLICARE	4
II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE DE REGLEMENTARE	6
III. STRUCTURA CONTINUTULUI RLUMC	8
IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE DE REGLEMENTARE	9
C SUBZONA ECHIPAMENTELOR SI DOTARIILOR PUBLICE	9
M SUBZONA MIXTA	14
L – SUBZONA DE LOCUIT	20
F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE	39
V SUBZONA SPATIILOR VERZI	42
T SUBZONA TRANSPORTURILOR	46
G - SUBZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	49

MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC
P.U.Z. ZONA CENTRALA - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Prezentul Regulament contine reglementari si reguli de construire, prescriptii (permisiuni si restrictii) obligatorii pentru teritoriul cuprins in zona studiata si reprezinta un document/ instrument de aplicare a reglementarilor aferente PUG si RLU pentru Municipiul Campulung Moldovenesc.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele zonei centrale a municipiului stabilita conform P.U.G. si delimitata conform analizelor planselor P.U.Z.. Teritoriul zonei centrale este figurat in toate plansele de propuneri care fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

Din motive operationale, determinate de marimea si complexitatea teritoriului, acesta a fost impartit in zone si subzone functionale de reglementare (ZR).

In continuare, Consiliul Local al Municipiului Campulung Moldovenesc va fi numit CLMC, prezentul regulament RLUMC, iar Planul urbanistic general al Municipiului Campulung Moldovenesc – PUGMC.

2. BAZA LEGALA

R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Campulung Moldovenesc aprobat prin HCL nr.3/2000

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.” si toate celelalte acte legislative si reglementari tehnice conexe.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentele prevederi, conditii si permisiuni sunt valabile pentru zona studiata in vederea:

- autorizarii constructiilor;
- intocmirii temelor de proiectare a investitiilor proprii administratiei publice locale cat si a altor persoane juridice;
- stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiata;
- stabilirea masurilor de protectie necesare gestiunii patrimoniului cultural, conform prevederilor legale in vigoare.

PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

Art. 1: Prevederile RLUMC stau la baza eliberării Certificatului de Urbanism pentru orice parcela aflata in teritoriul cuprins in limitele zonei centrale.

Art. 2: Autorizarea executarii constructiilor de orice fel si a amenajarilor in spatiile de interes public din teritoriul zonei centrale se face in conditiile legii. CLMC poate acorda autorizatie de constructie in baza RLUMC atunci cand prevederile acestuia sunt suficiente. In cazul in care sunt necesare prevederi suplimentare CLMC poate solicita prin CU, documentatii suplimentare de urbanism, conform legii.

- Art. 3:* Dimensiunile parcelelor vor respecta conditiile stabilite de RGU /1996, art. 30 (2) si (3). In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara. Sunt exceptate, constructiile declarate monument, sau cele din zona de protectie a acestora, care necesita lucrari de consolidare, refacere, reabilitare si care contribuie la asigurarea caracterului arhitectural – urbanistic al zonei din care fac parte.
- Art. 4:* Depasirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces in cladire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 5.0 m de la cota trotuarului este interzisa.
- Art. 5:* Se va respecta pe intreg teritoriul "planul inaltimilor", definit drept planul in care se situeaza linia ce defineste nivelul maxim admisibil al corniselor in cadrul unei ZR.
- Art. 6:* Regimul de aliniere a constructiilor va respecta prevederile RLUMC.
- Art. 7:* Pentru realizarea de noi echipamente publice este necesara elaborarea de PUZ. Caietul de sarcini pentru PUD va fi stabilit pe baza prevederilor prezentului regulament.
- Art. 8:* Pentru largirea arterelor care sunt cuprinse in trama majora de circulatie, precum si pentru alte obiective de utilitate publica (OUP), CLMC va actiona conform prevederilor legale
- Art. 9:* In cazul aplicarii Legii 33 /1994, se va urmari ca in cazul in care prin expropriere, o parcela devine neconstruibila din cauza dimensiunilor si suprafetei, sa fie expropriata intreaga parcela.
- Art. 10:* In cazul in care un proprietar este de acord sa cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.
- Art. 11:* In domeniul spatiilor plantate se va urmari in mod continuu reabilitarea celor existente si sporirea suprafetelor plantate, conform legii.

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE DE REGLEMENTARE

Prezenta documentatie, numita RLUMC se refera la urmatoarele zone si subzone de reglementare:

I. ZONE DE REGLEMENTARE

C SUBZONA ECHIPAMENTELOR SI DOTARILOR PUBLICE

M SUBZONA MIXTA

- M1 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+4**
- M2 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+4**
- M3 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+2**
- M4 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+2**
- M5 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE PESTE P+4**

L SUBZONA DE LOCUIT

- L1 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2**
- L2 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI MAXIM P+4**
- L3 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU MAXIM P+4 FORMAND ANSAMBLURI REZIDENTIALE**
- L4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE PESTE P+4**

F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

V SUBZONA SPATIILOR VERZI

- V1 PARCURI, GRADINI PUBLICE SI FASII PLANTATE PUBLICE**
- V2 SPATII VERZI DE PROTECTIE**
- V3 SPATII VERZI PENTRU AGREMENT (TERENURI DE SPORT)**
- V4 SERE**

SUBZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

- G1 SUBZONA CIMITIRELOR**
- G2 SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA**

T SUBZONA TRANSPORTURILOR

- T1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE**
- T2 SUBZONA PIETONALA**
- T3 SUBZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATA**

II. PRECIZARI:

Prin POT, se intelege in cadrul RLUMC, raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul proiectia balcoanelor, consolelor, stresinilor si copertinelor, sau a altor elemente decorative, care ies in afara perimetrului fatadelor. Curtile de aerisire mai mici de 2.0 mp sunt cuprinse in suprafata construita.

Prin CUT, se intelege in cadrul prezentului RLUMC, raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul suprafata garajelor si spatiilor tehnice aflate in subsolul si demisolul cladirilor precum si a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se ia in calcul suprafata egala cu 60% din suprafata planseului. Pentru constructiile industriale sau pentru cele cu caracter tehnologic se aplica CUT volumetric ca raport dintre volumul cladirii in metri cubi si suprafata terenului in metri patrati.

Prin inaltime maxima se intelege inaltimea masurata de la cota terenului natural/ neamenajat pana in punctul cel mai inalt al constructiei.

III. STRUCTURA CONTINUTULUI RLUMC

Fiecare dintre zonele si subzonele de reglementare ale RLUMC, fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatoarei continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE DE REGLEMENTARE

C SUBZONA ECHIPAMENTELOR SI DOTARILOR PUBLICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI:

Zona contine unele dintre cele mai importante constructii ale municipiului, a caror calitate functionala si estetica conditioneaza dezvoltarea municipiului.

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati.
- conform PUD, cu urmatoarele recomandari privind profilele admise:
 - servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate);
 - unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie in domenii de varf;
 - servicii financiar-bancare si de asigurari;
 - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
 - centre de informare, biblioteca-mediateca;
 - centre telecomunicatii si servicii postale;
 - edituri, servicii pentru media;
 - hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
 - restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
 - spatii pentru expozitii, galerii;
 - servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti;
 - scoli profesionale, activitati asociative diverse;
 - cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit, in concordanta cu specificul zonei si cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se recomanda ca terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- se mentin limitele actuale ale diferitelor unitati;
- se considera construibile parcelele cu suprafata minima de **3000 mp.** si un front la strada de minim **50.0 metri**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- extinderea sau re constructia echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 metri sau, in cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament in functie de prospectul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladiri care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (a liniament posterior);
- se va asigura o retragere a cladirilor de minim 10 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cazul re constructiei sau extinderii cladirilor publice in regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa principala dar nu cu mai putin de **5.0 metri**;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- cladiri care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0 metri** de la aliniament;
- cladiri se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0 metri**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladiri vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele dar nu mai putin de **6.0 metri**;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; latimea accesului carosabil nu fa vi mai mica de **4.0** metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu handicap in conformitate cu normele in vigoare.
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- se admit inaltime maxime in planul aliniamentului de P+4;
- in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente aceasta va fi retrasa cu o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu cu mai putin de 4.0 metri; este permisa si retragerea in trepte a etajelor care depasesc aceasta inaltime;
- pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulatie si respectiv de maximum 25.0 metri pe strazile cu doua fire de circulatie sau mai putin; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sisteme moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- este obligatorie realizarea de spatii plantate reprezentand minim 30% din suprafata parcelei, adecvate functiunii repective conform cerintelor legislatiei specifice in vigoare; spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- in zonele in care se propun noi dezvoltari, $POT_{maxim} = 50\%$;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- $CUT_{maxim} = 3$

M SUBZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie.

In aceasta zona sa admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa continue sa reprezinte cel putin **30 % din ADC**.

Zona se compune din urmatoarele subzone de reglementare:

- M1 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+4**
- M2 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+4**
- M3 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+2**
- M4 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+2**
- M5 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU CU REGIM DE INALTIME DE PESTE P+4**

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

M1+M2+M3+M4+M5 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale;
- comerț cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- depozitare mic-gros;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- parcaje la sol si multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

M1+M2+M3+M4+M5 - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;

- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de **40.0** metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri;
- se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentatie publica, in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice, si de lacasuri de cult;
- se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de minim 30 % din ADC pentru fiecare operatiune;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

M1+M2+M3+M4+M5 - se interzic urmatoarele categorii functionale:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

M1+M2+M3+M4+M5 parcela este construabila daca are minim **2000** mp. cu un front la strada de minim **40.0** metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M1+M2+M3+M4+M5 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6.0** metri sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente;

- cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;

- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **4.0** metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20.0** metri față de aliniamentul la stradă.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1+M2+M3+M4+M5

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adapostesc alte funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu, conform caracterului zonei;
- distanța față de limita laterală a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de **3m**
- clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, 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 **3.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10.0** metri, să fie situat la minim **1.80** metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

M1+M2+M3+M4+M5

- pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

M1+M2+M3+M4+M5

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1+M2+M3+M4+M5

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

M1	MAXIM P+4
M2	MAXIM P+4
M3	MAXIM P+2
M4	MAXIM P+2
M5	MAXIM P+8

M1+M2+M3+M4+M5

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;

- în cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe întreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- este permisa retragerea în trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- în cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetriei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M1+M2+M3+M4+M5

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;
- * - se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

M1+M2+M3+M4+M5

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pictonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

M1+M2+M3+M4+M5

- este obligatorie realizarea de spatii plantate în procent de 20% din suprafata terenului, adecvate functiunii repective conform legislatiei specifice în vigoare;
- în gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii malte;

- se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

M1+M2+M3+M4+M5

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor fi dublate de gard viu;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si lacasurilor de cult de parcelele invecinate cu garduri transparente sau opace, de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

M1+M2+M3+M4+M5

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice;
- $POT_{maxim} = 75\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

M1+M2+M3+M4+M5

- $CUT_{maxim} = 4;$

L – SUBZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone de reglementare:

L1	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2
L2	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI MAXIM P+4
L3	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU MAXIM P+4 FORMAND ANSAMBLURI REZIDENTIALE
L4	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE PESTE P+4

UNELE CONSIDERATII GENERALE:

- zona de locuit reprezinta zona de reglementare cu ponderea cea mai mare in cadrul teritoriului si totodata zona in care apar de obicei cele mai multe solicitari de autorizare de noi constructii;
- se va incuraja cu prioritate dezvoltarea si protejarea functiei rezidentiale;
- vor fi incurajate functiunile complementare admisibile conform RLUMC;
- autorizarea de constructii cu caracter provizoriu este interzisa;
- se va urmări incurajarea intretinerii, protejării si amenajării zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuinte colective prin sporirea suprafetelor plantate, a spatiilor de joc pentru copii, organizarea locurilor de parcare si imprejmuirea in conditiile prevazute la art. 14 a terenurilor aferente constructiilor de locuinte colective.

L1 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona L12 cuprinde locuinte individuale iar problemele ridicate de aceste subzone sunt urmatoarele:

- parcelarul neregulat al unor insule rezidentiale, care fac dificila utilizarea eficienta a parcelei;
- presiunea exercitata de unii proprietari pentru autorizarea de constructii cu functiuni sau conformare volumetrica inadecvate subzonei rezidentiale.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire cuplat sau izolat

- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:

functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
depozitare en gros;
depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	250	12
Izolat	300	14
<i>parcela de colt</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

* conform Regulamentului General de Urbanism

- (2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;

- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc **0.90 m** de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de **4.00 m** pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20 metri**;
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0 m** în cazul strazilor de categoria I și II și de minim **8.0 m** la cele de categoria III;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

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

- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcani având o adâncime de maxim **15.0 metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele strazi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **25.0 m**, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra strazii trebuie retrase cu **1.0 metru** de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între **0.5 și 2.0**;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri**;
- în cazul parcelelor cu adâncimi sub **15.0 metri** se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea înălțimii conf. Art. 14.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **4.0** metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform normelor aprobate prin HCL si pana atunci conform RGU – Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2
- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- se admit depasiri ale inaltimii cu un nivel in conditiile respectarii C.U.T.
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri si minim 1.50 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

$$POT_{maxim} = 45\%$$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

$$CUT_{maxim} = 2$$

L2	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI MAXIM P+4
----	--

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective mici cu maxim 3 apartamente la scara;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
 - functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - comert cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros si depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - cresterea animalelor pentru subzistenta;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 20.0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim **4.0** metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0** metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim **8.0** m la cele de categoria III.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim **15.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **25.0** m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladiria se va realiza in regim izolat;
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de **3.0** metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu **1.9** metri de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- se interzice dispunerea cladirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu exceptia cazului in care una dintre cladirile de pe loturile invecinate incalca regula de cuplare iar noua cladire respecta regula valabila pentru intreaga lotizare;

- în cazul unui lot remanent impar, în care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fatade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se realizează izolat și va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3.0 metri dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 metri lățime;
- accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform normelor locale aprobate prin HCL și până atunci în baza RGU – Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornisa va respecta distanța între aliniamentele străzii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate cladirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din total suprafata teren (ST);
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi realizate cu gard viu avand 1,20 metri inaltime; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)
 $POT_{maxim} = 35\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)
 $CUT_{maxim} = 2$

L3	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU MAXIM P+4 FORMAND ANSAMBLURI REZIDENTIALE
-----------	---

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective avand urmatoarele obiective:

- refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- realizarea de parcare in incinta si desfiintarea garajelor individuale.
- adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

Pentru aceste interventii se vor elabora documentatii de tip P.U.D..

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:
locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC).

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- prin PUD se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;
- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament;
- in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcellarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;

- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat $H_{\max}$ admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de 5.0 metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10.0 metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUD; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- $H_{\max}$ admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi realizate cu gard viu avand 1,20 metri inaltime; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- $POT_{maxim} = 30\%$

Art. 15. 1 - Terasale acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- $CUT_{maxim} = 1.5$

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

L4	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU PESTE P+4 NIVELURI
-----------	---

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiuri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
- dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250,0 metri**;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC).

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150 mp** /apartament;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III si **6.0 metri** pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri**;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90 m** de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00 m** pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20 metri**;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{maxim} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45^0 cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de **5.0** metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare ;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **10.0** metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform RGU – Anexa nr. 5;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- $H_{\max}$ admisibil este P+7,
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente: in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distante egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI - conform PUD si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- imprejmuirile spre strada vor fi realizate cu gard viu avand 1,20 metri inaltime; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- $POT_{maxim} = 30\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- $CUT_{maxim} = 3$

F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unica zone de reglementare **F**, care contine lacasuri de cult si cladiri cu functiuni pentru culte. Avand in vedere importanta unor asemenea insertii arhitectural-urbanistice in cadrul orasului, pentru acordarea **AC** se va solicita elaborarea de **PUD** precum si a unor studii specializate: studiu istoric, studiu de silueta, studiu de impact vizual etc.

In cazul unor completari la constructii auxiliare sau al realizarii unor constructii noi, anexe, de mici dimensiuni, se poate acorda **AC** si in baza **RLUMC**.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE - sunt admise urmatoarele utilizari:

lacasuri de cult;

servicii pentru culte;

activitati sociale ale asociatiilor religioase;

activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru praveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;
- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- sunt interzise toate functiunile care nu sunt compatibile cu functiunea de cult religios.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcela este construibila numai daca are acces carosabil si pietonal direct dintr-o artera publica de circulatie;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** metri de la aliniament;
- lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare acestora vor respecta regulamentul din zonele de reglementare adiacente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;
- cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- lacasuri de cult, altele decat cele ortodoxe ca si oricare dintre activitatile complementare pot fi dispuse in regim de construire continuu sau discontinuu, respectand o retragere de la limita laterala a proprietatii de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a volumului dominant dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul invecinarii cu o cladire retrasa de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua cladire sa se alipeasca de calcanele cladirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea volumului principal dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile de pe aceeaasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil si pietonal direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi asigurate parcajele necesare in afara circulatiilor publice;
- la amplasarea de noi cladiri de cult se va urmari asigurarea de spatii de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii si evenimente religioase, astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia in zona adiacenta.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor complementare situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta inaltimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente
- inaltimea cladirilor de cult nu se limiteaza

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;
- aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificari suplimentare privind modul de inscriere in limitele de 100 metri fata de monumentele de arhitectura existente si propuse.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform normelor in vigoare
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim **40%** cu arbori,
- terenul neocupat cu cladiri, trotuare de garda si accese va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

- cladirile vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.50 metri** avand inaltimea totala de maxim **2.20 m** si minim **1.80 m**; poate fi dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20 m**. si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

V SUBZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona spatiilor plantate se compune din urmatoarele categorii:

- V1 PARCURI, GRADINI PUBLICE SI FASII PLANTATE PUBLICE**
- V2 SPATII VERZI DE PROTECTIE**
- V3 SPATII VERZI PENTRU AGREMENT (TERENURI DE SPORT)**

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de PUD cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomanda initierea de catre CLMC a lucrarilor de reabilitare a spatiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate si PUD.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V 1

sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

- spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurata limitata la cel mult 60 mp.

V2

- se mentin functiunile specifice in zonele verzi;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei;
- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate de institutiile legal abilitate.

V3

- sunt admise amenajari complexe pentru practicarea sportului in spatii acoperite si descoperite;
- sunt admise amenajari specifice pentru odihna, agrement si recreere.

Nota: In toate cazurile sunt admise activitatile de baza ale zonei plantate, activitati ale functiunilor complementare care sustin functiunea principala precum si activitati de intretinere curenta.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V 1 + V 2 + V 3

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legislatiei de mediu si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V 1 + V 2 + V 3

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor;
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

V 1 + V 2 + V 3

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

V 1 + V 2 + V 3

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

T SUBZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

T1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

T2 SUBZONA PIETONALA

T3 SUBZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATA

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T1

- instalatii, constructii si amenajari necesare transportului rutier;

T2

- instalatii, constructii si amenajari necesare deplasarii pietonilor;

T3

- instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare;
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
- lucrari de terasamente necesare functional;
- lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T3

- conform studiilor de specialitate.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI
POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI
PARCELA

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

T 1 +T 2

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;
- conform studiului de circulatie si plansei Circulatii.

T3

- conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

T 1+T2

- se va asigura colectarea apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- toate retelele edilitare se vor realiza in canalizatii subterane

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T2

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**.

T3

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T2

- imprejmuirile spre strada vor fi realizate cu gard viu avand 1,20 metri inaltime;

T3

- conform studiilor de specialitate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

T3

- conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

T3

- conform studiilor de specialitate
-

G - SUBZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

G1 SUBZONA CIMITIRELOR

**G2 SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU
GOSPODARIE COMUNALA**

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

G1

- cimitire
- capele
- spatii pentru administratie

G 2

- constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate in capitolul anterior

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G 1

- in cimitirele care sunt incluse in categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii, plantatiile si constructiile funerare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

G 2

- pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- fara obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G 2

- cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament in zonele rezidentiale la distanta de minim 4.0 metri iar in zonele industriale la minim 8.0 metri pe strazi de categoria III si 10.0 metri pe strazi de categoria II si I;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G 2

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

G 2

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G 2

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

G 2

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand 1,20 metri inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G 2

- inaltimea cladirilor nu va depasi 12.0 metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G 2

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

G 1

- se vor asigura: puncte de apa din retea publica, un punct sanitar, un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri.
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

G 2

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G 1

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

G 2

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

G 1

- imprejmuirile spre strada vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim **2.20 metri**.

G 2

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim **2.20 metri** din care un soclu de **0.30 m.**, vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0 metri** distanta cu un al doilea gard transparent de **2.20 m** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

G 1

- Nu este cazul

G 2

- POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

G 1

- CUT maxim = 0.6

G 2

- CUT maxim = 1.8

