

REGULAMENT

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL - CARTIERUL UNIRII TÂRGU MUREȘ

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, teritoriu cuprins în intravilanul municipiului Târgu Mureș, precum și pe teritoriul cuprins în extinderea acestui intravilan propusă în Planul urbanistic zonal.

Corelări cu alte documentații

În elaborarea regulamentului s-a ținut cont de următoarele documentații:

- ◆ Plan urbanistic general - volumul 2 - partea I - situația existentă și disfuncționalități
- ◆ Plan urbanistic general - regulament local de urbanism inclusiv piese desenate
- ◆ Studii analitice privind:
 - ◇ condiții geotehnice și hidrologice în zona studiată;
- ◆ Studiu de prefezabilitate "*Îmbunătățirea alimentării cu apă și canalizării în zona nord - Târgu Mureș*" compilat de proiect SC AQUASERV nr.88 privind extinderea rețelelor edilitare în cartier Unirii au finanțate din cadrul proiectului ISPA, și bugetul local Târgu Mureș.
- ◆ Studii precedente privind locuirea și tendințe în prezent, demografie, sociologice, morfologie urbană, dezvoltarea durabilă.
- ◆ Planuri urbanistice zonale și de detaliu aprobate în cadrul zonei studiate.

Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință își găsește corespondența cu cele stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent PUG (identificarea relației dintre cele două categorii de zone, subzone și unități teritoriale de referință, făcându.-se în capitolul de început al fiecăreia - generalități).

ZONE CURPINSE ÎN PLANUL URBANISTIC

Lz Zona de locuit

L1z zona locuințelor colective medii ($P+3\div 4$) și mari ($P+3,5 \div P+8$) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

L2z zona locuințelor individuale și colective mici cu $P+1,2$ niveluri

L2az - subzona locuințelor individuale și colective mici cu $P+1\div 2$ niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

L2bz zona locuințelor individuale și colective mici cu $P+1,2$ niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;

L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu $P+1,2$ niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

LLz zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime $P, P+1$, realizat pe baza unor lotizări prestabilite:

LMz - Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

LVz zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime $P, P+M, P+1$, situate pe versanți slabi construiți

LV1z subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime $P, P+1$, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă;

LV2z subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime $P, P+1$, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;

C - zona centrului de cartier și alte zone cu funcțiuni complexe

CBz Zone dispersate situate în afara centrului de cartier care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală

CB1z subzone dispersate existente

CCz Zone centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir) activități productive mici, nepoluante și locuințe.

CC1z subzona centrelor de cartier, din zonele de extinderi

CMz Zona mixtă conținând investiții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) activități productive mici nepoluante și locuințe.

CM1z subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+3;

CM2z subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+5;

CM3z subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective;

CM4z subzonă mixtă cu conținând echipamente și servicii de interes strict social, nepoluante, coerți cu produse de necesitate zilnică, pensiuni, restaurante, cofetării, dotări de loisir de mică anvergură cuplate sau nu cu locuințe individuale;

CEz Zone echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial

CFz Zona activităților legate de cult

Az Zona de activități productive

AAz zona de activități agro-industriale

AA1z subzona unităților agro-industriale

AA2z subzona terenurilor arabil, vii, pășuni și livezi situate în intravilan

AI2z zona activităților productive și de servicii

AI2az subzona unităților predominant industriale

AI2bz subzone implantărilor IMM productive și de servicii

AI3z zona activităților productive dispersate

AI3az subzona unităților ce se mențin

AI3bz subzona unităților ce necesită relocare

Vz Zona spațiilor verzi și plantate

V1z spații verzi publice cu acces nelimitat

V1az parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

V1bz amenajări sportive din zonele rezidențiale

- V4z Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede
- V5z culoare de protecție față de infrastructura tehnică
- V8z păduri și fâșii plantate de protecție sanitară
- Tz Zona transporturilor**
 - TR1z subzona unităților de transporturi izolate
 - TR2z subzona de transfer și tranzit
- Gz Zona de gospodărie comunală**
 - G1z zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală
 - G2z zona cimitirelor
- Sz Zona cu destinație specială**

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 1 ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

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

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

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

OBSERVAȚII

Structura regulamentului de urbanism aferent Planului urbanistic zonal - zona cartierului Unirii, urmărește structura regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General, zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință ale PUG înscriindu-se pe cele ale PUZ și fiind marcate identic plus indicativul "Z" (de la planul zonal).

Zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință care detaliază, completează sau modifică prevederile regulamentului PUG, au fost notate cu* pentru a putea fi mai ușor identificate în raport cu celelalte ce aparțin Planului Urbanistic General.

ZONE CUPRINSE ÎN LIMITA P.U.Z.

Lz Zona de locuit

GENERALITĂȚI: CARRACTERUL ZONEI - zona este inclusă în zona L1 aferentă PUG

Zona se compune din următoarele subzone si unități teritoriale de referință:

L1z zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 ÷ P+8) - situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Comentariu:

Pentru ansamblurile de locuințe colective existente, noile cerințe ale locuitorilor și impun intervenții corective pentru care sunt necesare planuzri urbanistice zonale /sau de detaliu, precum și studii sectoriale pentru următoarele cerințe:

- identificarea și evidențierea regimului de proprietate asupra terenurilor, stabilirea delimitării ariilor de gestionare a proprietății private a domeniului public de către persoane juridice (asociațiile de proprietari sau diverse societăți economice);
- eliminarea cauzelor disfuncționalităților care grevează asupra colectivităților de locatari;
- reamenajarea spațiilor aferente locuințelor colective (spații verzi, plantate, spații de joacă pentru copii, spații pentru colectarea gunoiului);
- rezolvarea necesarului în creștere de spații de parcare și garare fără afectarea celorlalte funcționalități coexistente în același teritoriu (spații verzi, spații de joacă, trasee pietonale);
- îmbunătățirea imaginii clădirilor și a amenajărilor aferente;
- alcătuirea unei bănci de date privind situația echipamentelor și rețelelor de utilități aferente spațiilor dintre blocuri.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE:

L1z Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1z locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădirile colective înalte pot fi numai de standard ridicat, date fiind costurile ridicate de întreținere;

- locuințele sociale nu vor depăși **20-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 - dispensarele și cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp**;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50-70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/ portarului angajat permanent;
- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1z se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la articolul 2.

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - ◇ activități productive
 - ◇ construcții provizorii de orice natură;
 - ◇ depozitare en-gros sau mic-gros;
 - ◇ depozități de materiale refolosibile;
 - ◇ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - ◇ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - ◇ autobaze;
 - ◇ stații de întreținere auto;
 - ◇ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcții învecinate;
 - ◇ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1z conform PUZ

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

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1z conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **6,0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă, având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri.

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

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere

- clădirile izolate vor avea fațadele laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0** m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0** metri de calcanele existente situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5,0** m;

- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15,0** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul în care fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea celei mai înalte; distanța ce se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1z clădirile vor avea asigurate în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri prin intermediul unei străzi private.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1z conform PUZ și normelor în vigoare

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente, în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente,

- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3 niveluri;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga pacelă, dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1z conform PUZ cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate:

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

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

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L1z în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** metri, din care soclu opac de circa **0,30** metri. partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1z POT maxim P + 4,8 = 20% POT maxim P + 3,4 = 30%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1z CUT maxim P + 4,8 = 1,0 CUT maxim P+3,4 = 0,8

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI - zona este inclusă în zona
L2 aferentă PUG

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- L2az - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L2bz zona locuințelor individuale și colective mici cu 1,2 niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2z Sunt admise următoarele funcțiuni

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2z se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- ◆ se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mpAdc** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de **250 metri**;
- ◆ pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2z se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- ◆ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ depozitare materiale refolosibile;
- ◆ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ◆ autobaze și stații de întreținere auto;
- ◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L 2z – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2az clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I L2bz

L2bz - clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0** metri;

L2bz + L2cz: în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:

- ◆ clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- ◆ în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L2az – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

L2bz + L2cz – *în regim grupat* 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 cornișe 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.

L2cz – *în regim continuu* clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale

parcele, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- ◆ 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 cornișe 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.

L2bz + L2cz – 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;

L2az în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L2z – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2z – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2z – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2z+ L2az+L2bz+L2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri);

L2bz – se admit depășiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2z clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural; ;
- ◆ la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

L2Pz - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2z toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2z spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

- ◆ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- ◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- L2z împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- ◆ gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$L2z + L2Pz \quad - \text{POT}_{\text{maxim}} = 35\%$$

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$\begin{aligned} L2z & \quad - \text{pentru înălțimi P+1} \quad \text{CUT}_{\text{max}} = 0,6 \\ & \quad - \text{pentru înălțimi P+2} \quad \text{CUT}_{\text{max}} = 0,9 \end{aligned}$$

LLz zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construit izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizat pe baza unor lotizări prestabilite

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona LL aferentă PUG Planului Urbanistic General

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LLP subzona locuințelor individuale și colective mici în regim de construire izolat și grupat cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite;

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

LLz - locuințe

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LLz - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mpADC** și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

LLz - se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, WC) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim **12,0 mp**.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

LLz se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- ◆ construcții provizorii de orice natură;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ depozitare materiale re folosibile;
- ◆ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- ◆ creșterea animalelor pentru subzistență;
- ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

LLz se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **250** și **600** mp și are în general frontul la stradă cuprins între 12-14 metri pentru construcțiile cuplate și 15-18 metri pentru construcțiile izolate.

- ♦ dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț) se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50,0** mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LLz se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa **4,0** și **5,0** metri;

- ♦ se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

LLz - clădirile vor respecta regomul de construire propriu lotizării:

- ♦ **pentru clădirile cuplate** - clădirile vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși **15** metri de la aliniament cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **3,0** metri;

- ♦ **pentru clădirile cuplate** - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri dacă frontul parcelei este de minim **12,0 m**.
- ♦ **pentru clădirile cuplate** - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- ♦ retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinat de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafață de maxim 12,0 mp. construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **5,0 metri**;

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LLz - nu este cazul

- ♦ garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2,20 m**).

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LLz parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LLz staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LLz - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;

- ◆ se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;
- ◆ **pentru clădirile cuplate** - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan sau succesiv supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LLz - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; ca arhitectură și finisaje;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor și anexelor;
- ◆ orice intervenții în **zonele protejate** se vor viza în condițiile legii.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LLz toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LLz - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- ♦ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- ♦ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- ♦ în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

LLz se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- ♦ gardurile spre stradă vor fi transparente vor avea maxim **2,20** metri înălțime și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** metri și vor fi dublate de gard viu;
- ♦ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LLz - $POT_{\max} = 30\%$

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LLz - pentru înălțimi P+1 $CUT_{\max} = 0,6$.

LMz - Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Subzona sare o singură unitate teritorială de referință (LM).

Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului, ca și în zonele ce urmează a fi restructurate în cartierul Mureșeni se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim **30%-40%** în ansamblul zonei și cadrul oricărei operațiuni urbanistice;

- realizarea locuințelor cu apartament special incluzând spații pentru profesii libere;
- în cazul clădirilor izolate și grupate se recomandă să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare;
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire astfel:
 - **în zona de luncă** construcții în regim grupat sau izolat; conformate în plan a raportului lungime/lățime = $1/2 \div 1/3$;
 - **în zona de versanți** construcții în regim izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime cât mai aproape de 1/1.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

LMz - sunt admise următoarele funcțiuni:

- ◆ locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- ◆ echipamente publice de nivel rezidențial;
- ◆ lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LMz • se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
 * se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **500 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;
 * pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

LMz - se interzice următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitarea en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

LMz • se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Grupat	200	12	250	14
Izolat	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LMz - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi cu categoria III și **5,0** metri străzi de categoria II și I;

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

LMz • *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

- *în regim grupat* 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.

LMz • 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;

LMz • în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazuri unor anexe și garaje.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LMz • distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LMz • parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LMz • staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LMz • înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri);
• se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LMz • clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
• garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
• se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și garajelor și anexelor.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LMz • toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
• la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
* se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
* toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
* se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- LMz
- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** metri și o parte transparentă dublată de gard viu;
 - gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LMz - POT_{maxim} = **50%**

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- LMz
- pentru înălțimi P+1 CUT_{max} = **0,75**
 - pentru înălțimi P+2 CUT_{max} = **1,0**
 - pentru activitățile productive se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului CUT_{volumetric max} = **4 mc/1 mp. teren.**

LVz Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1 situate pe versanți slabi construiți

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusă în zona LV aferentă Planului Urbanistic General.

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- LV1z - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă;
- LV2z - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Comentariu:

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzonă sunt următoarele:

- ◆ se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiu geotehnic și hidrologic din zona versanților str.Remetea și str.Voinicenilor, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1, P+2 niveluri, de dimensiuni și fronturi mari;
- ◆ este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- ◆ solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- ◆ se impune controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană;
- ◆ se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

LVz - se admite funcțiunea de locuire.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV1z locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- ◆ nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slabi construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- ◆ regimul de construire va fi numai izolat;
- ◆ se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- ◆ lungimea maximă a laturilor clădirii în plan nu va depăși **15,0 m**;
- ◆ raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiate de **1,0**;
- ◆ înălțimea maximă recomandată este P+1;
- ◆ se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- ◆ plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV2z locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P+M cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slabi construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor clădirii în plan nu va depăși **15,0 m**;
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiate de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+M;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **10%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV1z - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

LV2z - nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente;

LVz se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mpADC** și să nu genereze

transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o serie de servire de **250 metri**;

* se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

LVz se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- ◆ creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- ◆ depozitarea en-gros;
- ◆ depozitări de materiale refolosibile;
- ◆ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ◆ autobaze și stații de întreținere auto
- ◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

LV1z parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 m (**225 mp**) și de limitarea mineralizării cu

construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuință încă circa **80 mp.** pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată);

- ◆ parcela are suprafața minimă de **800 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- ◆ adâncimea parcelei este egală cu lățimea;
- ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

LV2z - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 m (**225 mp**) și de limitarea mineralizării cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80 mp.** pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată);

- ◆ parcela are suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 metri**;
- ◆ adâncimea parcelei este egală sau mai mare cu lățimea;
- ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 metri**.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LVz - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0 metri**.

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

LVz - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

- ◆ se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LVz - 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**;

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LVz distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,0** metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LVz - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,0** metri lățime

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LVz - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1z înălțimea maximă admisibilă la cornișă **7,0** m (P+1);

LV2z înălțimea maximă admisibilă la cornișă **4,0** m (P+M);

LVz înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7,0** m cu centrul pe linia cornișei;

- ◆ înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LVz - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LVz toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LVz - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- în zonele de versanși se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

LVz - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30 m** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LV1z - POT_{maxim} = **20%**

LV2z - POT_{maxim} = **15%**

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LV1z - pentru înălțimi P CUT_{maxim} = **0,3**

- pentru înălțimi P+1 CUT_{maxim} = **0,6**

LV2z - CUT_{maxim} = **0,3.**

CBz zone dispesate situate în afara centrului de cartier care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona CB aferentă PUG.

Zona se compune din următoarea subzonă și unități teritoriale de referință

CB1z - subzone dispersate existente

Pentru intervenții în cazul transformării sau extinderii unei clădiri din unitățile teritoriale de referință CB1z este necesară întocmirea unui PUZ.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

CB1z se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB1z extinderile și schimbările de profile se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

- ◆ întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin PUZ terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CB1z se interzic:

- ◆ orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- ◆ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin graficul generat;
- ◆ construcții provizorii de orice natură;
- ◆ depozitare en-gros;

- ◆ depozitări de materiale refolosibile;
- ◆ platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- ◆ lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CB1z se mențin limitele actuale ale diferitelor unități.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CB1z - extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim **10** metri sau în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- ◆ clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0** metri (aliniament posterior);
- ◆ pe străzile din zonele protejate se va menține situația existentă de configurare a fronturilor stradale - cu retragere de minim **4,0** metri sau cu dispunere pe aliniament

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

CB1z - în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală dar nu mai puțin de **5,0** metri;

- ◆ în zonele de versanți, se va construi în regim izolat;
- ◆ în cazul fronturilor discontinue, în care parcelele se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar celalaltă 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 înălțimea dar nu mai puțin de **5,0** metri;

- ◆ clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calanele clădirilor învecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;
- ◆ clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CB1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- ◆ clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de **6,0** metri;
- ◆ distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- ◆ parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică;
- ◆ în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB1z - conform PUZ cu următoarele condiții:

- ◆ staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- ◆ locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

- ◆ în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim **250** metri.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB1z se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5 cu străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțime maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu cu mai puțin de **4,0** metri;

- ◆ pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de **50,0** metri pe străzile cu 4 fire de circulație și pe o lungime de **25** metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur, în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB1z aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri profesionale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CB1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- ◆ toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- ◆ se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CB1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- ◆ se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0** metr înălțime și diametrul tulpinii peste **15,0** centimetri, în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- ◆ pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- ◆ în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe minim 40% din suprafața terenului.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

CB1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- ◆ gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,30** m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CB1z - conform PUZ cu următoarele recomandări:

în zona versanți construibili (stabili și consolidați) $POT_{\max} = 20\%$

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CB1z - conform PUZ în funcție de studiile geotehnice cu următoarele condiționări:

în zona podiș $CUT_{\max} = 1,8$

în zonă de luncă $CUT_{\max} = 1,2$

în zona versanți construibili (stabili și consolidați) $CUT_{\max} = 0,3$.

CCz zone centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona CC aferentă Planului Urbanistic General.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

CC1z subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.

Pentru fiecare dintre intervențiile în centrele de cartier existente sau propuse ca extindere este necesar să se elaboreze Planuri urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

CC1z în cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații, se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit.

- * în cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale.

CC1z - sunt admise următoarele utilizări:

- * instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- * lăcașuri de cult;
- * sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- * edituri, media;

- * servicii sociale, colective și personale;
- * activități asociative diverse;
- * comerți cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- * depozitve mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- * hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- * loisir și sport în spații acoperite;
- * parcaje la sol și multietajare, întreținere autovehicule mici;
- * grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

CC1z locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de **30%** din aria construită desfășurată continuă în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ

CC1z toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC1z se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii libere;

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de **40,0** metri.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CC1z se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin graficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CC1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim de **1000 mp** cu un front la stradă de minim 30,0 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim 15,0 metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim **18,0 m** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CC1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4-10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristica de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4,0 metri** de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim **3,0 metri** sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste **3,0 metri** cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă a clădirilor să nu

depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii, dar nu cu mai puțin de **4,0** metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform art.10;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20** metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa **85%** din suprafața parcelei.

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

CC1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat; clădirile care asăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate preodminant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse în limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0** metri; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică , distanța se majorează al **5,0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici, în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **4,0** metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,0 metri**; clădirile destinate altor culte pot fi înserate în front continuu;
- 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**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0 metri**;
- se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de **10,0 metri** distanță; parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de **1,90 metri**; de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CC1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **6,0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CC1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublare;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** metri;
- este necesar ca prin PUZ să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - străzi și piațe;
- se pot realiza pasaj și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CC1z - conform PUZ cu următoarele condiții:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **150** metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CC1z conform PUZ cu următoarele condiții:

- * se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+10** pe străzile cu 6 fire de circulație, **P+6** pe străzile cu **4** fire de circulație

P+3 pe străzile cu **2** fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform articolului 5.

- * pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de **50,0** metri pe străzile de **6** și **4** fire de circulație și pe o lungime de **25** metri pe străzile cu **2** fire de circulație, în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- * se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25,0** metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- * se recomandă că înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CC1z conform PUD cu următoarele condiționări:

- * aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri profesionale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- * aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CC1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

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

- se va asigura racordarea la sistemele moderne, de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulații pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CC1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0** metri înălțimea și diametrul tulpinii peste **15,0** cm, în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **5** arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte, iar din spațiul liber rezervat pietonilor **30%** va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

CC1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- ◆ se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între aceasta o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim **2,20** metri și minim **1,80** m înălțime din care **0,30 m** soclu opac, dublate cu gard viu; în același mod, vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul centrului de cartier.

SECȚIUNEA III **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE** **ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CC1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

POT_{maxim} = 80% exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CC1z - conform PUZ cu următoarele condiționări:

CUT maxim exclusiv echipamente publice, în funcție de numărul maxim de niveluri:

P+3,4 - **CUT_{maxim} = 2,0**

P+5 și peste **CUT_{maxim} = 2,2.**

CUT maxim pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

CMz Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) activități productive mici nepoluante și locuințe.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona CM aferentă PUG

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințe dispuse în lungul principalelor artere de circulație în zona centrului de cartier existent și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În aceste zone se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu aceasta să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate și să se elaboreze PUZ-uri sau PUD-uri în lungul principalelor artere de circulație în dublu cop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bune funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

CM1z subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+3;

CM2z subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+5;

CM3z subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixt și conservării ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective;

CM4z subzonă mixtă cu conținând echipamente și servicii de interes strict social, nepoluante, comerț cu produse de necesitate zilnică, pensiuni, restaurante, cofetării, dotări de loisir de mică anvergură cuplate sau nu cu locuințe individuale.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

CM1z + CM2z + CM3z: sunt admise următoarele utilizări:

- ◆ instituții, servicii și echipamente publice;
- ◆ lăcașuri de cult;
- ◆ sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- ◆ servicii sociale, colective și personale;
- ◆ comerț cu amănuntul;
- ◆ depozitare mic-gros;
- ◆ hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- ◆ restaurante, cofetării, cafenele etc;
- ◆ loisir și sport în spații acoperite;
- ◆ parcaje la sol și multietajate;

- ◆ locuințe cu partiu obișnuit;
- ◆ locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CM1z + CM2z + CM3z: Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,0** metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100** metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni la minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

CM3z se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CM1z + CM2z + CM3z: se interzic următoarele utilizări:

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

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CM1z + CM2z: cu următoarele condiționări sau conform PUZ pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- ◆ în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp** cu un front la stradă de minim **30,0 metri**;
- ◆ pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate, funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

CM3z terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita prin PUZ astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CM1z+CM2z+CM3z: conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția că înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- 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 străzii, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**; fac excepție de

la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordurile de înălțime a clădirilor la străzile laterale conform Articolului 10;

- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20** metri față de aliniamentul la stradă.

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

CM1z+CM2z+CM3z: conform PUZ cu următoarele recomandări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat;
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pe ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire la calcanele clădirilor învecinate dacă aceste 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 parcelele se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar celalată 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 înălțimea dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă acesta este limia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzonă 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;
- distanța dintre clădirea unei bisericii ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,0** metri, clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- 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 parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,0** metri să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CM1z+CM2z+CM3z: conform PUZ sau cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, acolo unde este cazul;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM1z+CM2z+CM3z: conform PUZ sau cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice ale persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM1z+CM2z+CM3z: cu următoarele condiții:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la distanța de maxim **250,0** metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM1z+CM2z+CM3z: cu următoarele condiții:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi, având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă, dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

CM1z - înălțimea maximă admisibilă P+3 (17 m)

CM2z - înălțimea maximă admisibilă P+5 (12 m)

CM3z - înălțimea maximă admisibilă P+2 (9 m).

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM1z+CM2z+CM3z: conform PUZ cu următoarele condiții:

- * aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și

- pentru firma, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CM1z+CM2z+CM3z: conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu și fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CM1z+CM2z+CM3z: conform PUZ cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite de către clădirile înveciate și circulațiile publice înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurătoare cu gard viu de **1,20** metri înălțime;
- în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind săpeciile care favorizează stabilizarea terenului.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

CM1z+CM2z+CM3z: conform PUZ cu următoarele condiționări:

- ◆ se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri înălțimea, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CM1z+CM2z+CM3z: conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoare condiționări:

POT maxim = 65 % cu excepția funcțiunilor publice, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CM1z:conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoare condiționări:

CUT maxim = 1,8 cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CM2z: conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoare condiționări

CUT maxim = 2 cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CM3z: conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoare condiționări: **CUT maxim = 1,5** cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CFz - zona activităților legate de culte

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință care conține lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

CFz - sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;

- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CFz pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;

* la celelalte culte se vor respecta cerințe specifice acestora.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CFz nu este cazul

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CFz parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CFz pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6,0** metri de la alinament;

*lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile teritoriale de referință adiacente.

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

CFz bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10,0** metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

*celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu,

respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a volumului dominant dar nu mai puțin de **5,0** metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca nouă clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de **5,0** metri.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CFz clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0** metri, distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ART.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CFz toate parcelele vor avea asigurat un carosabil direct dintr-o circulație publică.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CFz vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CFz înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;

- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CFz aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

- * aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviaza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de **100** metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CFz toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CFz conform normelor în vigoare:

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori;
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

CFz clădirile vor fi înconjurate spre stradă de un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0,30** metri, având înălțimea totală de maxim **2,20 m** și minim **1,80 m** dublat sau cu gard viu.

- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **2,20 m** și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CFz conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiilor geotehnice impuse de natura terenului.

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CFz conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiilor geotehnice impuse de natura terenului.

CEz zone echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor reglementului urbanistic întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; dotată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Întrucât se întrevide ca în viitorul apropiat, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile semnalate în special în ansamblurile cu locuințe colective recent realizate vor impune unele intervenții colective, va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri având următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice.

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
2. eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;
3. extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
4. refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
5. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
6. diminuarea insecurității prin îngrădirea spațiilor aferente;

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

CEz sunt admise următoarele utilizări:

- * echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- CEz se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- la echipamentele publice amplasate la parterul blocurilor delocuit se va asigura un acces direct separat de cel al locatarilor;
 - la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim **100 mp** în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- CEz se interzice utilizarea parțială a terenurilor și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- CEz conform PUZ sau conform situației existente și posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile
- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și Regulamentului General de Urbanism;
 - parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CEz - conform PUZ:

- conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism;
- în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10,0 m**,
- în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o

distanță egală cu diferența dintre înălțimea și această distanță dar nu cu mai puțin de 6,0 metri;

- în cazul în care buna funcționare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din UTR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente, în caz contract se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

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

CEz - conform PUZ:

- conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism;
- în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din lățimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CEz conform PUZ, normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism;

- * în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CEz - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică:

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CEz - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spațiile rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice.:

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CEz conform funcțiunii specifice sau conform PUZ:

- * conform caracterului zonei și vecinătăților;
- * înălțimea clădirilor situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea frontruilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CEz aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CEz toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CEz - conform normelor în vigoare:

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la 4 mașini și înconjurate cu gard viu la 1,20 m. înălțime.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

CEz - echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri, având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, dublat cu un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc;

SECȚIUNEA III POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CEz - conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:

în zona de versanți $POT_{maxim} = 20\%$

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CEz - conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:

în zona de versanți $CUT_{maxim} = 0,5$.

Az - Zona de activități productive

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona A aferentă PUG.

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AAz zona de activități agro-industriale

AA1z subzona unităților agroindustriale;

AI2z zona activităților productive și de servicii

AI2bz subzona implantărilor IMM productive și servicii

AI3z zona activităților productive dispersate

AI3az subzona unităților ce se mențin

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferite tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu

permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere PUZ (reparcelare/reconformare zonă).

AA1z sunt admise activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agroindustriale mari;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren

AI2bz sunt admise activități productive și de servicii desfășurate în construcții pentru întreprinderi mici și mijlocii

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială și tehnologică;
- anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren

AI3z zona activităților productive dispersate

AI3az unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AAz+AIz: conform PUZ:

- * activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția înscrierii lor în normele de poluare prevăzute de legislația în vigoare:

⇒ extensia sau conversia activității actuale va fi permisă în aceleași condiții;

⇒ se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

AAz+AIz: conform PUZ

- * în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AIz se interzice amplasarea construcțiilor de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA

AI2z, AI3z: se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor cuprinse la Articolul 2:

- * se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul art.2.

AIz în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

- * spital
- * cabinete medicale
- * spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

AI1z, AI2z, AI3z: conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor:

- * pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **40,0** metri în toate UTR din zona a și o suprafață minimă de **3000** mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nus sunt construibile pentru activități productive;
- * dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc).
În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului PUG.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI1z, AI2z, AI3z: prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamentele spre străzile perimetrare și interioare ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

10,0 metri pe străzile de categoria a II-a

6,0-8,0 metri pe străzile de categoria III-a.

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

AI1z, AI2z, AI3z: în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.

- * se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și

- * în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

AI1z, AI2z, A3z - distanță între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.

- * distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- * în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI1z, AI2z, AI3z: conform PUZ

- * pentru a fi construibile toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AI1z, AI2z, AI3z: se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele

- accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi de minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI1z, AI2z, AI3z: conform P.U.Z

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având lățimea de minim 1,20 m.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

AI2 conform PUZ

AI1z, AI2z: se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor 20,0 metri

AI3z : se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unități teritoriale de referință înconjurătoare;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AI1z, AI2z, AI3z: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate

- * fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- * tratarea acoperiri clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

AI1z, AI2z, AI3z toate clădirile existente vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

AI1z, AI2z AI3z: orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație, inclusiv zonele ce fac obiectul perspectivelor ascendente, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei:

- suprafețele libere neocupate de circulații, aprcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

AI1z, AI2z AI3z: împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 metri** din care un soclu de **0,30 m**, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

AIz conform PUZ dar nu peste 50%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

AI1z, AI2z - se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp teren.

AI3z: se recomandă ca acest coeficient să nu depășească 4,5 mc/mp. teren.

Vz Zona spațiilor plantate

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

- V1z spații verzi publice cu acces nelimitat
- V1az parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice
- V1bz amenajări sportive din zonele rezidențiale
- V4z spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede

V5z culoare de protecție față de infrastructura tehnică

V8z păduri și fâșii plantate de protecție sanitară

Pentru noile echipamente: stadion, bază de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri urbanistice zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1az sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult **60 mp**.

V1bz sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

V4z, V5z, V8z conform legilor și normelor în vigoare.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1z-V8z se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

V1z se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite

V5z se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice a gazelor

V1z-V8z se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II
CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI
CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

V1z-V8z conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1z-V8z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Tz Zona transporturilor

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

TR1z zona unităților de transporturi izolate

TR2z subzona de transfer

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite de către principalele căi de acces rutier și feroviar ca și de legătura dintre aeroport și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi după cum urmează:

TRZ se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

TR1z construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe care fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente.

TR2z construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloacele de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer precum și serviciile anexe aferente;

* servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante , loisir.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

fără obiect

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

fără obiect

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

fără obiect

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TR1z construcțiile se vor dispune izolat și se vor atrage de la aliniament minim **8,0 m** pe străzi de categoria III și **10,0 metri** pe străzi de categoria II și I.

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

TRz distanța față de limitele parcelei va fi minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TRz distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri sau conform normelor tehnice specifice legate de tipul mijloacelor de transport;

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

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TRz se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TRz staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva minim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** m înălțimea.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TRz înălțimea clădirilor nu va depăși **12,0** metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TRz volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizație de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

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

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

TR1z împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maximi **2,20 m** din care un soclu de **0,30 m**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TR1z POT maxim = 50 %

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TRz CUT volumetric maxim = 15 mc/mp teren

Gz Zona de gospodărie comunală

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona G aferentă PUG.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- G1z zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală
- G2z zona cimitirelor.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- G1z construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate în capitolul anterior
- G2z se admit următoarele funcțiuni:
 - ◆ cimitire
 - ◆ capele
 - ◆ spații pentru administrație.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- G2z în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G1z pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

fără obiect

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1z clădirile noi reconstruite se vor atrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanță de minim **4,0** m iar în zonele industriale la minim **6,0** metri pe străzi de categoria III și **10,0** metri pe străzi de categoria II și I.

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

G1z distanța față de limitele parcelei va fi minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1z distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri sau conform normelor tehnice specifice;

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

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1z se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1z staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva minim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20 m** înălțime și platării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1z înălțimea clădirilor nu va depăși **12,0** metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1z volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

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

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G1z toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care privind din întreținerea și funcționarea instalațiilor de parcaje, circulații și platforme exterioare.

G2z se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică, din punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- * se vor asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1z orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**

G2z se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

G1z împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maximi **2,20 m** din care un soclu de **0,30 m**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

G2z împrejmuirile spre stradă vor fi semi opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având lățimi de maxim **2,20 metri**.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1z POT maxim = 50 %

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G2z CUT maxim = 0,6 m.ADC/mp.teren

Gz Zona de gospodărie comunală

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona G aferentă PUG.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- G1z zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală
- G2z zona cimitirelor.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- G1z construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate în capitolul anterior
- G2z se admit următoarele funcțiuni:
 - ◆ cimitire
 - ◆ capele
 - ◆ spații pentru administrație.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- G2z în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- G1z pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

fără obiect

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1z clădirile noi reconstruite se vor atrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanță de minim **4,0** m iar în zonele industriale la minim **6,0** metri pe străzi de categoria III și **10,0** metri pe străzi de categoria II și I.

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

G1z distanța față de limitele parcelei va fi minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1z distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri sau conform normelor tehnice specifice;

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

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1z se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1z staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva minim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20 m** înălțime și platării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1z înălțimea clădirilor nu va depăși **12,0** metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1z volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

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

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G1z toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care privind din întreținerea și funcționarea instalațiilor de parcaje, circulații și platforme exterioare.

G2z se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică, din punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- * se vor asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1z orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**

G2z se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

G1z împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maximi **2,20** m din care un soclu de **0,30** m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

G2z împrejmuirile spre stradă vor fi semi opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având lățimi de maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1z POT maxim = 50 %

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G2z CUT maxim = 0,6 m.ADC/mp.teren

Gz Zona de gospodărie comunală

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona G aferentă PUG.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1z zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

G2z zona cimitirelor.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- G1z construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate în capitolul anterior
- G2z se admit următoarele funcțiuni:
- ◆ cimitire
 - ◆ capele
 - ◆ spații pentru administrație.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- G2z în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- G1z pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

fără obiect

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1z clădirile noi reconstruite se vor atrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanță de minim **4,0 m** iar în zonele industriale la minim **6,0 metri** pe străzi de categoria III și **10,0 metri** pe străzi de categoria II și I.

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

G1z distanța față de limitele parcelei va fi minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0 metri**.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1z distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0 metri** sau conform normelor tehnice specifice;

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

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1z se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1z staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva minim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20 m** înălțime și platării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1z înălțimea clădirilor nu va depăși **12,0 metri** cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- G1z volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de la înălțimile înconjurătoare.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- G1z toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care privind din întreținerea și funcționarea instalațiilor de parcaje, circulații și platforme exterioare.
- G2z se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică, din punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- * se vor asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- G1z orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**
- G2z se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- G1z împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 m** din care un soclu de **0,30 m**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- G2z împrejuririle spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având lățimi de maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1z POT maxim = 50 %

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G2z CUT maxim = 0,6 m.ADC/mp.teren

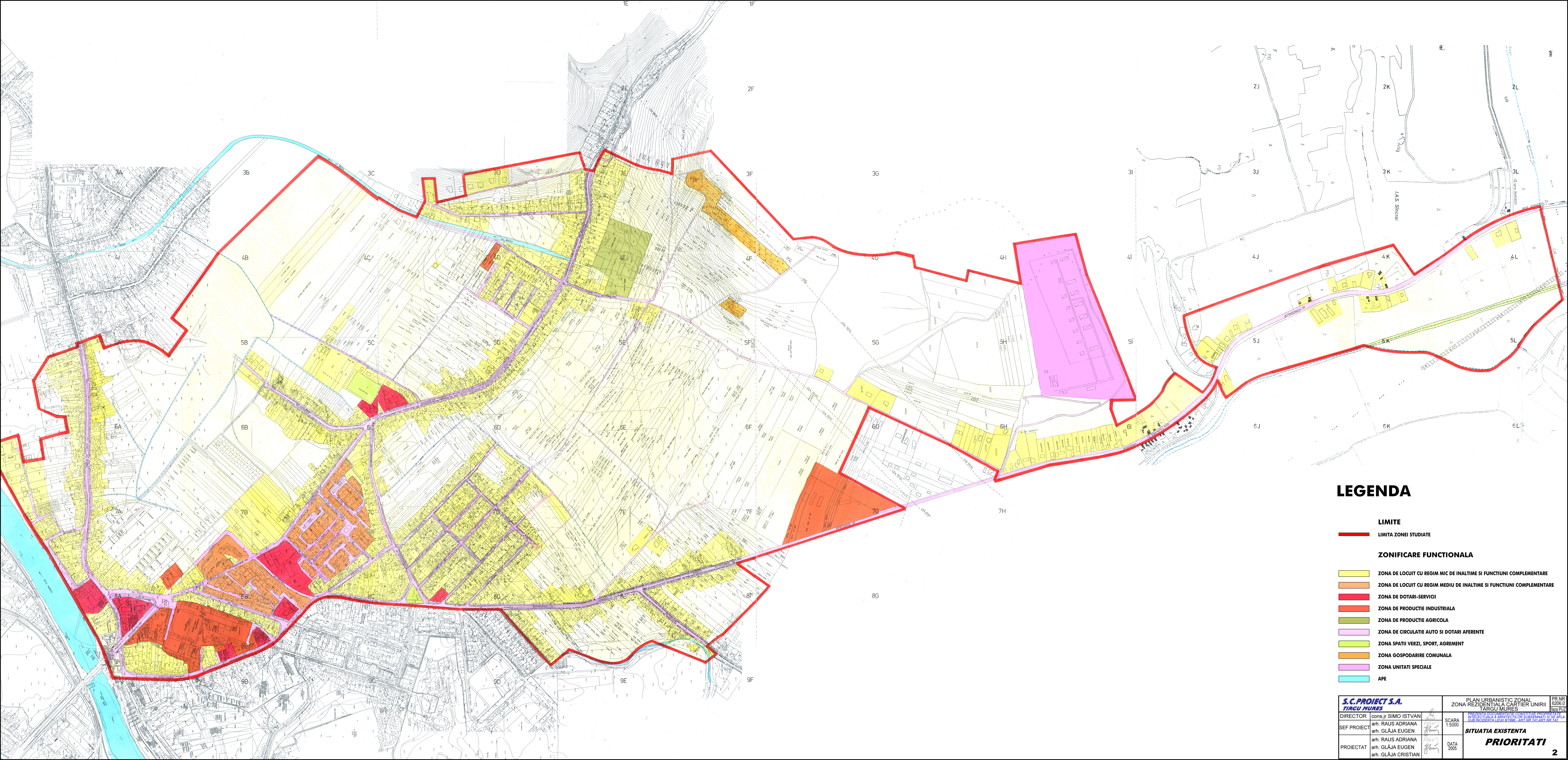
Sz - Zona cu destinație specială

Zona este alcătuită din următoarele componente:

- * unități militare
- * unități de protecție civilă
- * unități de pază contra incendiilor
- * unități de poliție.

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

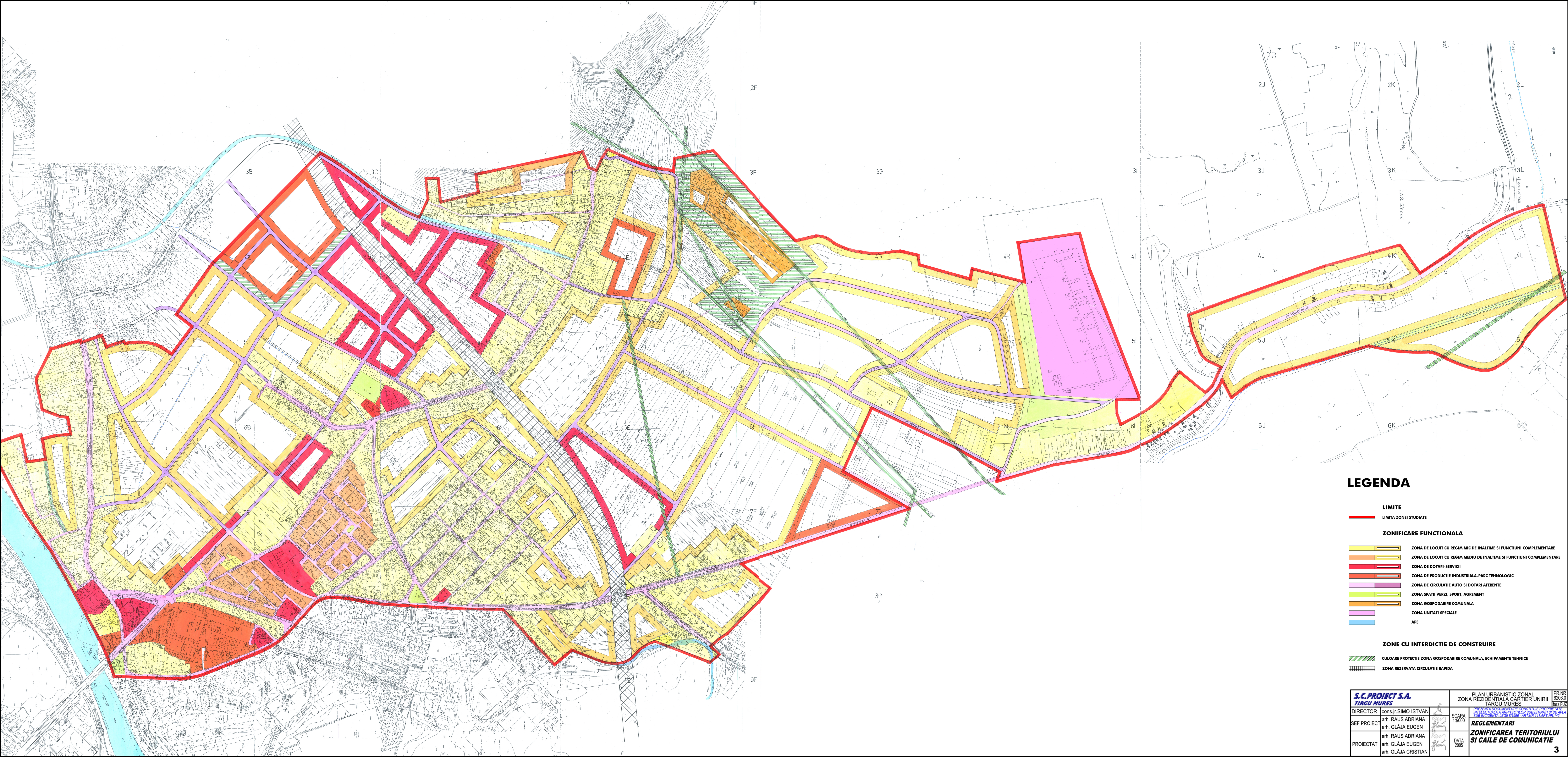
Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un grad transparent cu înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri, din care un soclu de **0,30** metri, dublat spre interiorul incintei la cca **2,00** metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști.



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA DE LOCUIT CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA DE DOTARI-SERVICII
 - ZONA DE PRODUCTIE INDUSTRIALA
 - ZONA DE PRODUCTIE AGRICOLA
 - ZONA DE CIRCULATIE AUTO SI DOTARI AFERENTE
 - ZONA SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT
 - ZONA GOSPODARIRE COMUNALA
 - ZONA UNITATI SPECIALE
 - APE

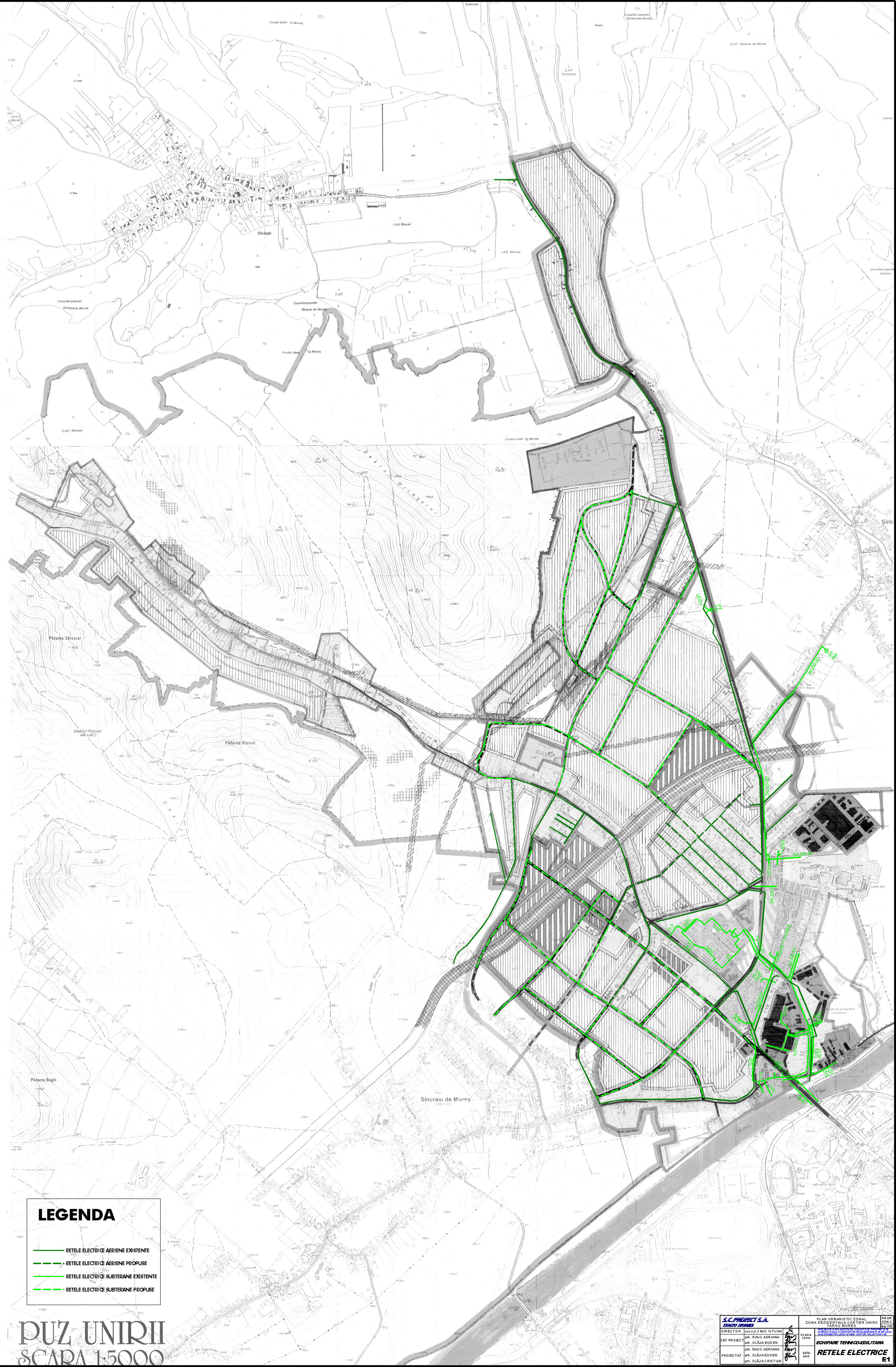
S.C.PROIECT S.A. TIRGU MURES		PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII TARGU MURES		PR.NR. 6206/0 1999 P.U.Z.
DIRECTOR	cons.jr. SIMO ISTVAN	SCARA	1:5000	PREZENTA DOCUMENTATIE CONSULTA PROPRIETARIE INTERFECTUALA A ARHITECTURILOR SUBORDINATE SI SE AJUTA SUBORDINATA LEGII 81/96 - ART.NR.141 ART.NR.142
SEF PROIECT	arh. RAUS ADRIANA arh. GLAJA EUGEN	DATA	2005	SITUATIA EXISTENTA PRIORITATI
PROIECTAT	arh. RAUS ADRIANA arh. GLAJA EUGEN arh. GLAJA CRISTIAN			2



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA DE LOCUIT CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA DE DOTARI-SERVICII
 - ZONA DE PRODUCTIE INDUSTRIALA-PARC TEHNOLOGIC
 - ZONA DE CIRCULATIE AUTO SI DOTARI AFERENTE
 - ZONA SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT
 - ZONA GOSPODARIRE COMUNALA
 - ZONA UNITATI SPECIALE
 - APE
- ZONE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE**
- CULOARE PROTECTIE ZONA GOSPODARIRE COMUNALA, ECHIPAMENTE TEHNICE
 - ZONA REZERVATA CIRCULATIE RAPIDA

S.C.PROIECT S.A. TIRGU MURES		PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII TARGU MURES		PR NR 6206.0 Iaza PUZ
DIRECTOR	cons.jr. SIMO ISTVAN	SEF PROIECT	arh. RAUS ADRIANA arh. GLAJA EUGEN	SCARA 1:5000
arh. RAUS ADRIANA arh. GLAJA EUGEN			arh. RAUS ADRIANA arh. GLAJA EUGEN	
PROIECTAT	arh. GLAJA CRISTIAN	REGLEMENTARI ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE		DATA 2005

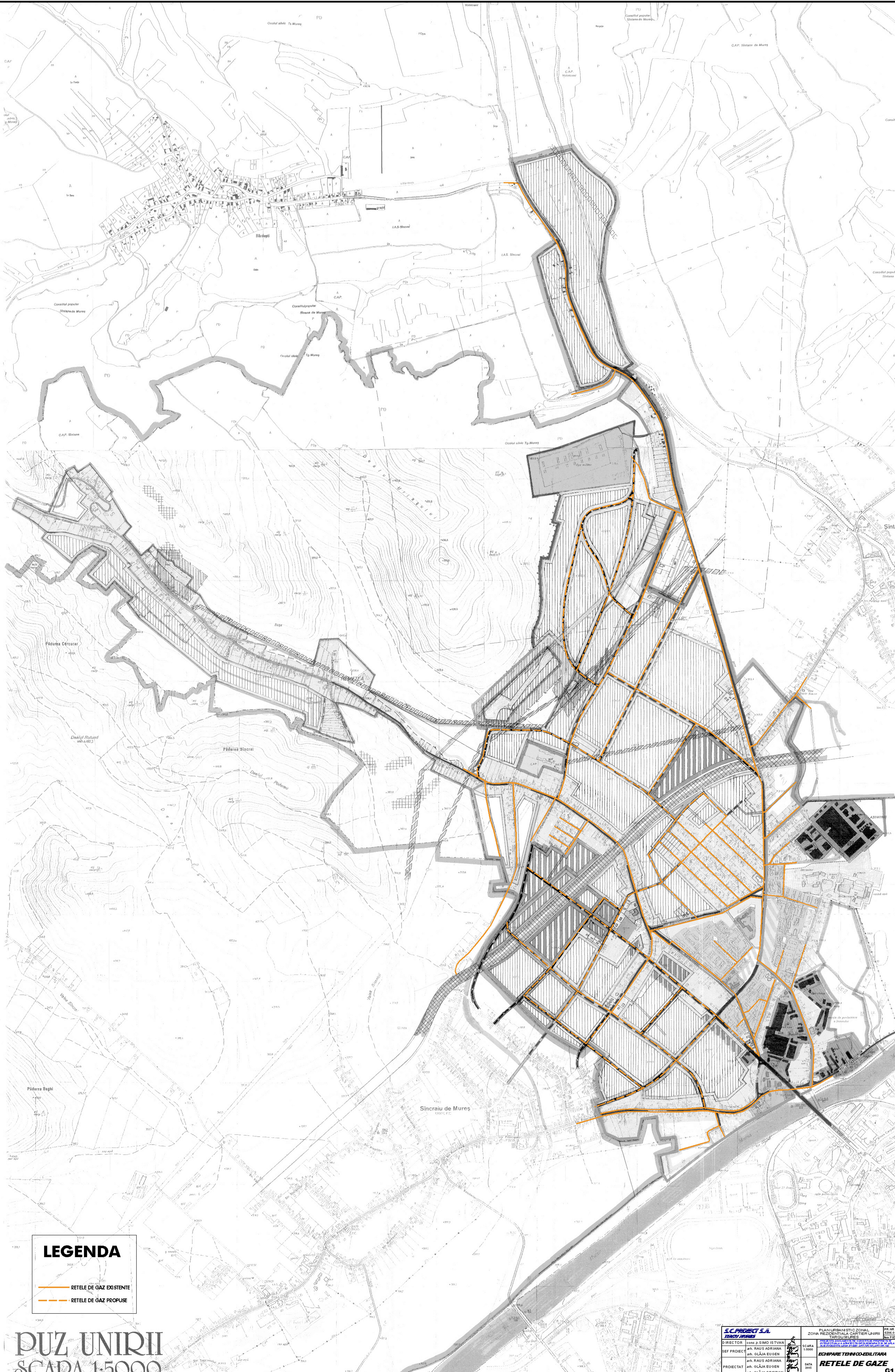


LEGENDA

- RETELE ELECTRICE AERIENE EXISTENTE
- RETELE ELECTRICE AERIENE PROPUSE
- RETELE ELECTRICE SUBTERANE EXISTENTE
- RETELE ELECTRICE SUBTERANE PROPUSE

PUZ UNIRII
SCALA 1:5000

L.C. PROIECT S.A.		PLAN URBANISTIC ZONAL	
SIBIU - MUREȘ		ZONA REZIDENTIALĂ CARTIER UNIRII	
DIRECTOR: ing. J. SIMO ISTVAN		PRIMĂRIA SIBIU	
SEF PROIECT: arh. RAUS ADRIANA		SCALA: 1:5000	
PROIECTAT: arh. RAUS ADRIANA		DATA: 2005	
arh. GLAJA EUGEN		ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	
arh. GLAJA CRISTIAN		RETELE ELECTRICE	



LEGENDA

- RETELE DE GAZ EXISTENTE
- RETELE DE GAZ PROPUSE

PUZ UNIRII
SCALA 1:5000

SC PROIECT S.A. PROIECT		PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII TARGU MURES		PR. IN CONSTR.
DIRECTOR	ING. S. SIMO ISTVAN	SCALA	1:5000	DATA
SEF PROIECT	ING. RAUS ADRIANA	ECHIPA TEHNICO-EDITORIALA		
	ING. GLAJA EUGEN	RETELE DE GAZE		
PROIECTAT	ING. RAUS ADRIANA			
	ING. GLAJA EUGEN			

PLAN URBANISTIC ZONAL
Cartierul UNIRII TÂRGU-MUREȘ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
LEGENDA

LIMITE	
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INTRAVILAN
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
EXISTENT	PROPUȘ
	ZONĂ DE LOCUIT CU RICHIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
	ZONĂ DE LOCUIT CU RICHIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
	ZONĂ DE DOTĂRI-SERVICII
	ZONĂ DE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ
	ZONĂ DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE AUTO ȘI DOTĂRI AFERENTE
	ZONĂ CIRCULAȚIE FERROVIARĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE
	ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT
	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
	ZONĂ UNITĂȚI SPECIALE
	APE
DRUMURI	
	DRUM VARIANTĂ DE OCULIRE
ZONE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE	
	INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE
	INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE
	ZONA DE PROTECȚIE A CULOAREI ORTHINICE
	ZONA DE PROTECȚIE AMPLASAREA
	ZONA DE PROTECȚIE SPECIALĂ

PUZ UNIRII
SCARA 1:5000

LEGENDA

Rețele de apă existente

Rețele de apă proiectate

Stații de hidror SH

S.C. PROIECT S.A.
TÂRGU MUREȘ

DIRECTOR	ing. SIMO ISTVAN
SEF PROIECT	ing. GLAJIA EUGEN
PROIECTAT	ing. ROTTL L.
DESEINAT	ing. SZOCS A.
VERIFICAT	ing. DOSA FULOP

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA CARTIER UNIRII

SCARA 1:5000

**ALIMENTARE CU APA
PLAN**

