

MUNICIPIUL BAIA MARE / REGULAMENT URBANISTIC, REGULAMENT LOCAL DE CONSTRUIRE

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al municipiului BAIA MARE, stabilit conform aprobării Consiliului Local Municipal din anul 1990 precum și pe teritoriul cuprins în extinderea acestui intravilan, propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului BAIA MARE din anul 1999.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile următoarelor planuri urbanistice aprobate sau în curs de aprobare:

- PUZ Zona Serelor
- PUZ Stadion Rugby
- PUZ Pinte
- PUZ Tudor Vladimirescu

Totodată s-a ținut seama de următoarele documentatii:

- studiul cadru (PUG preliminar) – Situație existentă, premise și alternative de dezvoltare, inclusiv piesele desenate
- volumul anterior, volumul 2 partea I - Situația existentă și disfuncționalități, inclusiv piesele desenate.
- studiile de fundamentare privind:
 - (1) relații periurbane
 - (2) circulația în teritoriul periurban;
 - (3) condiții geotehnice și hidrogeologice;
 - (4) condiții ale cadrului natural;
 - (5) evoluția localității;
 - (6) organizarea circulației / analiza și disfuncționalități;
 - (7) organizarea circulației / propuneri
 - (8) studiul privind condițiile de mediu;
 - (9) monumente, ansambluri și situri istorice;
 - (10) instituții, servicii publice și servicii de interes general;
 - (11) lucrări edilitare;
 - (12) locuire
 - (13) morfologie urbană;
 - (14) turism
 - (15) sociologie;
 - (16) demografie;
 - (17) economie.

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

C. ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

CP - ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

CP 1 - Zona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional:

CP 1a - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate (denumita in continuare oraşul vechi) considerat rezervatie de arhitectura;

CP 1b - Subzona centrala protejata datorita valorilor arhitecturale si urbanistice,adiacenta nucleului istoric, avand configuratia tesutului urban traditional, formata dincladiri cu putine niveluri (P - P+1), dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativ continuu la strada;

CP 1c - Subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, avand configuratiatesutului urban traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+1), retrase de la aliniament si dispuse izolat sau grupat;

CP 1d - Subzona centralaprotejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri cu puține niveluri (P, P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat

CP 2 - Subzona centrală adiacentă nucleului istoric, situată de-a lungul malurilor râului Săsar;

CP 3 - Subzona centrala formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorulzonei protejate;

CP 4 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.

CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

CA 1 - Subzona centrala cu functiunea de centru de afaceri, cu cladiri de inaltime medie si accente inalte;

CA 2 - Subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime mare și medie, alcatuind fronturi continue sau discontinue;

CA 3 - Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim de construire continuu sau discontinuu și cu cerințe

speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre centrul vechi;

CA 4 - Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, cu regim de construire discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru constituirea imaginii pe malul Săsarului.

CA 5 - Subzona centrala cu clădiri de înălțime medie cu regim de construire discontinuu, cerinte speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară.

CB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA .

CB 1 – subzone dispersate existente

CB 2 - subzone dispersate propuse

CB 3 a –arie universitară existentă;

CB 3 b – extinderea ariei universitare și pol de cercetare;

CB 4 – centru de conferinte si expozitii internationale.

CM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

CM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10;

CM1 a - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+7, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului;

CM 2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+5;

CM2a – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului;

CC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

CC 1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban existent in anul 1998;

CC 2 - Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse.

E - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL

F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

L - ZONA DE LOCUIT

L 1 - subzona locuintelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiții de construibilitate obisnuite, avand inaltimea maxima P+1;

L 1b - subzona locuintelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti cu condiții speciale de construibilitate, avand inaltimea maxima P+ 1 sau P+mansarda;

L2 - Subzona locuintelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2

L2 b - Subzona locuintelor individuale situate pe versanti slab construiti, cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P +1;

L 3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri

L 3b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate in zone cu condiții dificile de construibilitate

L 4 - Subzona locuintelor individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+3 niveluri

L 4b - locuinte individuale si colective mici, în regim de construire izolat, realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+3 niveluri situate in zone cu condiții dificile de construibilitate

L 5 - Subzona locuintelor colective medii (P+ 3,4) sau medii si inalte (P+3,5 - P+8,10), situate in ansambluri preponderent rezidentiale

L 6 - Subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale:

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A 1 - Zona de activitati agro-industriale.

A1a – unități agroindustriale

A1b – vii, pășuni și livezi în intravilan

A 2- Zona activitatilor productive si de servicii:

A 2a - Subzona unitatilor predominant industriale;

A 2b - Subzona unitatilor industriale si de servicii:

A 2b1 - Activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere;

A 2b2 - Activitati productive, de depozitare comerciala si de transporturi legate de accesul pe cale ferata;

A 2b3 - Activitati productive, de depozitare comerciala si de transporturi situate în vecinătatea zonei rezidențiale

A 2c - Activitati terțiare pentru zona industrială;

A 3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii

A 4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate

A 5 - Parc de activitati

B - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE

B 1 Subzona pentru case de vacanta.

V - ZONA SPATIILOR VERZI

V 1 - Spatii verzi publice cu acces nelimitat :

V 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice;

V 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale;

V 2 - Spatii verzi publice cu acces limitat de folosinta specializata:

V 2a –Muzeul satului;

V 3 - Spatii verzi pentru agrement:

V 3a - Baze de agrement, parcuri de distractii;

V 3b - Complexe si baze sportive;

V 4 - Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede;

V 5 - Culoare de protectia fata de infrastructura tehnica;

V 6 - Paduri de agrement;

V 7 - Paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor;

V 8 - Paduri si fasii plantate de protectie sanitara.

V9 – Fășii și perdele de protecție

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T 1 - Subzona transporturilor rutiere:

T 1a - Unitati de transporturi izolate;

T 1b - Unitati de transfer;

T 2 - Zona transporturilor pe cale ferata;

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G 1 - Subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala;

G 2 - Subzona cimitirelor;

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

EX 1 – Teren rezervat pentru posibile extinderi rezidențiale pe termen lung

Observatii:

In mod normal, in regulamentele urbanistice din alte tari europene, obiectivele de utilitate publica - constructii si spatii amenajate - nu fac obiectul prevederilor regulamentare deoarece acestea sunt protejate prin lege, au in majoritate ca beneficiar si responsabil aceeasi autoritatea publica locala care elibereaza certificatele de urbanism si autorizatiile de construire si deci nu pot face obiectul speculei funciare si imobiliare. Deoarece in tara noastra, pana la data elaborarii prezentului Plan Urbanistic General, nu a fost inca adoptata Legea Urbanismului, s-a considerat necesara o protectie suplimentara a obiectivelor de utilitate publica si, in consecinta, acestea fac obiectul unor articole de regulament.

Pentru lotizarile existente, in special pentru cele protejate si pentru cele realizate cu cladiri standard cuplate sau izolate, conditiile de construire au fost restituite dupa masuratorile din planurile cadastrale, pentru a se evita deteriorarea calitatii locuirii si a aspectului general al acestor zone datorita unor presiuni speculative.

In toate cazurile in care se mentioneaza unitati teritoriale de referinta situate in zone protejate, referinta se face inclusiv zona de **100** metri in jurul monumentelor sau perimetrelor de protectie.

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele si unitatile de referinta fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatoarelor continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

Observatii:

1. Alcatuirea Regulamentului Local de Urbanism respecta acel considerent juridic (obligatoriu in alte tari ca, de exemplu, Franta) privind redactarea prin care, avand in vedere faptul ca odata aprobat acesta devine opozabil in justitie, se interzic trimiterile de la prevederile pentru o unitate de referinta la alta, chiar daca sunt identice, pentru a nu se crea confuzii.

2. In anexe sunt prezentate explicatii privind sensul unor termeni utilizati in regulament.

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

CP – ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

CP 1 – Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:

CP 1a – Subzona din interiorul rezervației de arhitectură, delimitată de traseul incintei fortificate;

CP 1b – Subzona centrală protejată datorita valorilor arhitecturale și urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la strada;

CP 1c – Subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), dispuse pe aliniament, izolat sau grupat;

CP 1d – Subzona centrală protejată datorita valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), retrase de la aliniament, dispuse izolat sau grupat;

CP 2 – Subzona centrală adiacentă nucleului istoric, situată de-a lungul malurilor râului Săsar;

CP 3 – Subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate;

CP 4 – Subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.

Orice intervenție în zona protejată necesita avize de specialitate conform legii.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

Întreaga zona centrală protejată va face obiectul unui P.U.Z. extins atât pe zona protejată cât și pe conturul de **100** metri de la limita acesteia inclusiv tentaculele formate de suprafețele tangente sau secante ale ariilor de protecție de **100** metri ale monumentelor izolate.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de **100** metri. și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

(18) UTILIZĂRI ADMISE

CP 1+CP 2+CP 3+CP 4 – sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe

- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim **30%** din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

- CP 1a** – orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă întreaga zonă centrală protejată, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu necorelate; toate prevederile actualului regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z., având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul rezervației de arhitectură se vor menține echipamentele publice existente, inclusiv cele aferente nivelului de cartier și complex rezidențial deoarece concentrarea lor în aceasta arie suplinește deficitul din cartierele înconjurătoare;
 - se admit conversii și extinderi pentru funcțiile publice admise precizate eventual cu o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
 - se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul rezervației de arhitectură precum și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
 - se admite acoperirea cu sticlă a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;
 - se menține funcția de locuire într-o pondere de minim **30%** din aria construită desfășurată pe ansamblul subzonei și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice.

(19) UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- CP 1+CP 2+CP 3+CP 4** – se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule;

- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult.

- CP 1a** – este obligatorie dispunerea la parterul clădirilor a funcțiilor deschise accesului publicului; se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului clădirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcătuiască fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea străzilor între limitele fostelor fortificații și să nu fie adiacente mai mult de două astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa creării vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

CP 1b+CP 1c+CP 2+CP 3+CP 4 – se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

- (1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- (2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

(20) UTILIZĂRI INTERZISE

CP 1+CP 2+CP 3+CP 4 – se interzic următoarele utilizări:

- μ orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- μ comerț și depozitare en-gros;
- μ depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- μ depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- μ activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- μ orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane);
- μ nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- μ construcții provizorii de orice natura;
- μ activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- μ staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;
- μ lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- μ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CP 1a – nu se admit extinderi funcționale sau reconstrucții.

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

(21) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CP 1+CP 2 – se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;

- se consideră construibile parcelele având minim **150m²** și un front la stradă de minim **8,0** metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim **12,0** metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de **24,0** metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim **36,0** metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

CP 3 – se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;

CP 4 – dimensiunea minima a parcelei construibile este de **350m²** cu un front minim la stradă de **15,0 metri** în cazul fronturilor continue și **18,0 metri** în cazul fronturilor discontinue; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

- se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajările a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

(22) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP 1a – se menține neschimbată situația existentă în care toate clădirile se situează pe aliniament;

CP 1b+CP 1c – construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0 metri**, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform **Articolului 10**;

CP 1d – construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de la aliniament de **4.0 metri**;

CP 2 – se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin **4.0 metri**; clădirile vor avea fațade principale și spre un nou aliniament către Săsar stabilit la minim **6,0 metri - 8,0 metri** față de limita cheiului acestuia, interspațiu în care se înscrie o promenadă pietonală; realizarea promenadei, descoperite sau prin portice și pasarele, se va face odată cu operația de reabilitare a zonei;

CP 4 – se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin **4.0 metri**; în cazul situației incerte se va favoriza regimul de retragere a clădirilor față de aliniament cu minim **4.0 metri**.

(23) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP 1a – se menține actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;

CP 1b – regimul de construire va fi continuu, cu excepția acelor parcele aflate la nord de linia de demarcație a terenurilor cu condiții speciale de constructibilitate, unde va fi izolat (V. Plansa P3)

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,0 metri** de la aliniament; 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**;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5** metri;

CP 1c+CP 1d+CP 3 – în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim **15,0** metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **3,0** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5** metri;
- 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;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim **10,0** metri;

CP 2+CP 4 – în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- în toate cazurile 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;

(24) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP 1a –se mențin caracteristicile țesutului urban existent; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z. care se va aviza conform legii;

CP 1b+CP 2+CP 3+CP 4 - pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

(1) - curțile vor avea o suprafață de minim **18%** pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m²** și o lățime minimă de **4,0** metri;

(2) - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m²**. și cu o lățime de minim **6,0** metri;

(3) - pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10** metri deasupra cotei trotuarului;

(4) - se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600** metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12** metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

CP 1c+CP 1d+CP 2+CP 3+CP 4 – clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime 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.

(25) CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP 1+CP 2+CP 3+CP 4 – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

CP 1a+CP 1b+CP 2+CP 3+CP 4 – în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,0** metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

(26) STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP1+CP 2+CP 4 – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

CP 1b+CP 1c+CP 1d+CP 2+CP 3+CP 4 – staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250** metri.

(27) ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP 1a+CP 1b+CP 1c – se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

- înălțimea maximă admisibilă este **P+3** pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **13** metri (parțial str. 22 Decembrie);
- înălțimea maximă admisibilă este **P+2** pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **10** metri (str. Avram Iancu, str. Nicolae Titulescu);
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **7** metri (str. 1 Mai, parțial str. 22 Decembrie, str. 30 Decembrie, str. Simion Bărnuțiu, parțial str. Carpați, str. Cloșca, str. Crișan, parțial str. Crișului, parțial str. Dacia, parțial str. Lăcătuș, str. dr. Vasile Lucaciu, parțial str. Mihai Viteazu, parțial str. Monetăriei, str. Andrei Mureșan, str. Olarilor, str. Pinte Viteazu, str. Podul Viilor, str. Someșului, parțial str. Gheorghe Șincai, str. Teatrului);
- înălțimea maximă admisibilă este **P** pe străzile având distanța dintre aliniamente de **4,0 - 6,0** metri (Aleea Armoniei, str. Argeșului, parțial str. Carpați, str. Crinului, parțial str. Crișului, parțial str. Dacia, parțial str. Lăcătuș, parțial str. Mihai Viteazu, parțial str. Monetăriei, str. Șteampului, str. Trompetei);
- înălțimile fronturilor piețelor Libertății, Cetății, Păcii și Viitorului vor rămâne cele dominante în prezent;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două 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;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

CP 1d – înălțimea maximă admisibilă este egală cu suma distanței dintre aliniamente și a distanței la care este retrasă clădirea de la aliniament, dar nu va depăși **P+3** etaje;

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

CP 2 – înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

- înălțimea maximă admisibilă este **P+3** pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **13** metri (str. Victoriei);
- înălțimea maximă admisibilă este **P+2** pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **10** metri (str. Industriei, str. Izvor, str. Minerilor);

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1** pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **7 metri** (str. Nufărului, str. Pietrosul Rodnei);
- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor dinspre râul Săsar este de **P+4**; pentru clădirile care au una dintre fațade spre o stradă iar cealaltă spre râul Săsar creșterea regimului de înălțime va fi de maxim 2 nivele către râul Săsar și se va face prin retrageri succesive care nu vor depăși gabaritul determinat de un plan înclinat la 60 de grade față de orizontală;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100 metri**;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

CP 3 – în cazul reconstrucției unora dintre aceste clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință **CP 1** în care acestea se inserează.

CP 4 – înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona **CP 1** fără apariția unor calcane;

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100 metri**;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

CP 1a+CP 1b+CP 1c+CP 2+CP 4 – în zona cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de **5,0 metri** și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei principale.

(28) ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP 1a+CP 1b+CP 1c(+CP 2+CP 4) – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100 metri** de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
 - (1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,0 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,30 metri** (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
 - (2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,5 - 3,0 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,16 metri** (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
 - (3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub **1,5 metri** nu se admit nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;
- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,0** metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0** metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,0** metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,5** metri;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de **4.0 - 6.0** metri;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- se interzice utilizarea pereților cortină;
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

CP 1d+CP 2+CP 4 – arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;

CP 3 – intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.

(29) **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

CP 1+CP 2+CP 3+CP 4 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți 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 CATV.

(30) SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP 1a +CP 2+CP 4 - se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;

CP 1b – se va asigura ca spațiu plantat minim 40% din suprafața fiecărui lot, modul de amenajare

va fi precizat în planșele însoțind cererea de autorizație de construcție;

CP 1d+CP 2+CP 3+CP 4 - 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 **100m²**;

(31) ÎMPREJMUIRI

CP1a+CP 1b+CP 1c+CP 2 – se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri 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; împrejmuirile 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 împrejmuirii.

CP 1d+CP 3+CP 4 – se admite realizarea unor împrejmuiți din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

(32) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT – %
m² AC / m² teren)

CP 1a,CP1c, CP1d+CP 2+CP 4 – POT maxim=**40%**;

CP1b POT maxim=**35%**;

CP 3 – nu este cazul.

(33) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – m²
ADC / m² teren)**

CP 1+CP 2+CP 4 – CUT maxim=**0,80** pentru clădirile situate pe aliniament;

- CUT maxim =**0.60** pentru clădirile retrase de la aliniament;

CP 3 – nu este cazul.

CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

GENERALITATI : CHARACTERUL ZONEI

Zona este formata din porțiuni ale țesutului urban de tip central al perioadelor anilor 1960 și 1980, constituite în vecinătatea pieței Revoluției, Pieței Unirii și Bd. Unirii, la vest și sud vest de centrul vechi.

Potentialul deosebit al acestei zone pentru dezvoltarea centrului municipiului BAIA MARE impune realizarea a două Planuri Urbanistice Zonale, primul pentru noul centru de afaceri și al doilea pentru centrele anilor 1960 și 1980. Sunt interzise abordarile punctuale prin Planuri Urbanistice de Detaliu anterior aprobării P.U.Z.

Prevederile prezentului regulament (care provin din considerente de ansamblu asupra localitatii si zonei centrale) vor fi preluate, dezvoltate si detaliate prin regulamentul P.U.Z.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

- CA 1 - centrul de afaceri** - subzona centrala cu functiuni de centru de afaceri, cu cladiri de inaltime medie si accente inalte;
- CA 2 – centrul anilor 80** - subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime mare și medie, alcatuind fronturi continue sau discontinue;
- CA 3 - centrul anilor 60** - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie , cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru menținerea unor perspective spre centrul vechi și peisajul colinar.
- CA 4** - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, maxim P+3, cu regim de construire discontinuu, cu cerințe speciale de configurare pentru constituirea imaginii pe malul Săsarului.
- CA 5** - subzona centrala cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat și cerinte speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară.
- CA5b** - subzona centrala cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire Izolat și cerinte speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară, cu condiții dificile de construibilitate.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- CA 1** - se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
 - servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
 - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - servicii financiar-bancare si de asigurari;
 - unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;

- biblioteca-mediataca;
- releu infostructura, posta si telecomunicatii;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- centre de expozitii, galerii;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- casino, dancng, cinema;
- centre de recreere, loisir si sport in spatii acoperite si descoperite;
- mici unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar;
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- parcaje multietajate.

CA 2 - se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare (birouri regionale ale unor ministere), birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare; aceste pot fi acompaniate si de servicii de interes general.

CA 3 + CA4 + CA5+CA5b – se admit functiuni publice si de interes general.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CA 2+CA 3+CA4+CA5+CA5b

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora impreuna cu cele nou construite de minim **30 %** din totalul ariei construite desfasurat pe ansamblul unei operatii urbanistice;

CA 2 + CA 3

- se impun treceri pietonale si functiuni accesibile publicului la parterul cladirilor avand orientarea spre atat spre strada, cat si spre noua promenada din lungul malului Sasarului si spre orice alte circulatii pietonale transversale;

CA 3 + CA 4 + CA 5+CA5b

- se admite constructia de locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuinte vor avea de preferinta un partiu special, adaptat includerii in locuinta a spatiilor pentru diferite profesii liberale;
- se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se situeze la parterul a mai mult de doua cladiri adiacente;

CA 1 + CA 2 + CA 3+CA4+CA5+CA5b

- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si de lacasele de cult;
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CA 1+ CA 2 + CA 3+CA4+CA5 + CA5b - sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- ori ce lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

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

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

CA 1 + CA 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- pentru noi institutii si servicii publice, in absenta unor norme specifice si in functie de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0** metri in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim **24.0** metri in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane; sunt necesare operatiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumparare cu exercitarea dreptului de preemtiune sau de expropriere de catre administratia publica;
- pentru functiuni de interes general si locuinte se considera construibile parcelele avand minim **800 mp.** si un front la strada de minim de minim **18.0** metri in cazul constructiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral si de minim **15.0** metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale;

CA 3+CA4+CA5 + CA5b - se considera construibile parcelele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **15.0 m;**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CA 1 + CA 2 + CA 3+CA4+CA5 + CA5b- conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- a-** cladirile pot fi retrase de la aliniament la o distanta cel putin egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **4.0** metri si nu cu mai mult de **9.0** metri;
- b-** fac exceptie de la aceasta regula situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;

c- fac de asemenea exceptie de la regula din paragraful a) cladirile izolate destinate unor institutii si echipamente publice reprezentative de interes municipal si supramunicipal, care se vor retrage cu cel putin **6.0** metri de la aliniament, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

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

CA 1 + CA 2 + CA 3+CA4 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau in regim continuu sau discontinuu .
- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **4.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **9.0** metri;

CA5b – pentru toate parcelele situate la nord de linia de demarcatie a conditiilor dificile de constructibilitate, regimul de construire va fi izolat

CA5 - pentru toate cladirile situate la sud de linia de demarcatie a conditiilor dificile de constructibilitate, regimul de construire va fi izolat sau cuplat.

CA5 + CA5 b - cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu o lungime egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **4.0** metri;

- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **4.0** metri;

cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **9.0** metri;

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

CA 1 + CA 2 + CA 3+CA4+CA5 + CA5b - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la **1/4** din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CA 1 + CA 2 + CA 3 +CA4+CA5 + CA5b - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- CA 1 + CA 2 + CA 3 +CA4+CA5+ CA5b** - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
 - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA4+CA5 + CA5b- conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA4+CA+ CA5b - conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

CA 1 - nu se impun restrictii de inaltime cu urmatoarele exceptii:

- respectarea exigentelor autoritatii aeronautice privind culoarul de zbor;
- respectarea in planul aliniamentului a unei inaltimei la cornise egala cu distanta dintre aliniamente si retragerea volumelor mai inalte la o distanta egala cu diferenta, dar nu mai putin de **4,0** m.;
- justificarea configuratiei de ansamblu tinand seama de modul de percepere a catedralei propuse de pe axul bulevardului Unirii, de perceperea peisajului colinar privind spre nord de-a lungul aceluiasi ax, de perceperea masei construite a centrului de afaceri de pe vaile masivului muntos.

CA 2 - inaltimea maxima admisibila este P+9 pe arterele, si P + 7 pe toate celelalte artere de circulatie, echivalent cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejata

CA 3 - inaltimea se limiteaza la P+4 iar configurarea spatiala a cladirilor se va subordona mentinerii culoarelor privilegiate de vedere de pe Strada Gh Șincai și Bd București catre centrul vechi și de pe Bd Unirii și Str Culturii către peisajul colinar. Pentru orice alte accente de inaltime in vederea obtinerii autorizatiei de construire se va prezenta un studiu de impact vizual.

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente ;

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

CA4+CA5 + CA5b - inaltimea se limiteaza la P+3 iar configurarea spatiala a cladirilor se va subordona mentinerii unui front armonios la malul Săsarului. Pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru clădirile de pe maluri, se va prezenta un studiu de impact vizual cuprinzând desfășurarea a cel puțin 4 loturi adiacente, la stânga și la dreapta proprietății în cauză..

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente ;

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 + CA5b - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:
CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 +CA5b

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe inaltimele inconjuratoare;

CA 1 - aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice unui centru de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor;

CA 4 + CA 5 + CA5b

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta de pe colinele din cartierele Griviței și Valea Roșie.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 + CA5b - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 + CA5b- conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a jardinierelelor cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale.

CA5 b - pentru acele loturi care se află la nord de linia de demarcație a condițiilor de

construibilitate dificile, se va asigura o plantare a minimum 40% a terenului. Tratarea cui spații plantate se va preciza în planșele însoțind cererea de Autorizație de construcție.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 + CA5 b - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari;

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul constructiilor retrase de la aliniament si al institutiilor publice, imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de **2.20** metri si minima de **1.80** m., din care un soclu opac de **0.30** m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA4 + CA5 + CA5b** - conform P.U.Z cu conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
CA4	3	80
CA5 b	3	40
CA5	3	60
CA 3	4	80
CA1	5	80
CA 1,CA2	6 si peste	80

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA4 + CA 5** - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
CA4	3	2.0
CA5b	3	1
CA5	3	1.8
CA 3	4	2,2
CA1	5	2,2
CA 1, CA 2	6 si peste	2,4

CB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA .

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI:

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a caror calitate functionala si estetica conditioneaza intreaga dezvoltare a municipiului.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

CB 1 - subzone echipamentelor publice dispersate existente

CB 2 - subzone echipamentelor publice dispersate propuse

CB 3 – campus universitar si pol de cercetare;

CB 3a - campus universitar;

CB 3b – pol de cercetare;

CB 4 – centru de conferinte si expozitii internationale

Pentru fiecare dintre aceste zone este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau in cazul

transformarii sau extinderii unei cladiri din unitatile teritoriale de referinta CB 1a si CB 1b , a unui PUD.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CB 1+ CB 2 – se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati.

CB 3 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari privind profilele admise:

- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie abstracta si concreta in domenii de varf;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale;
- centre de informare, biblioteca-mediateca;
- releu infostructura, posta si telecomunicatii;
- edituri, servicii pentru media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- comert;
- loisir - casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite;
- unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar,
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;

- parcaje multietajate.

CB 3a - spatii pentru invatamant superior, auditoriu academic, servicii universitare, biblioteca-mEDIATECA, camine, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale pentru studenti, spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir, locuinte pentru profesori si profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje.

CB 3b – extindere campus si spatii pentru cercetare in profile legate de cele ale invatamantului superior din campus;

CB 4 - centru de conferinte format dintr-o grupare de sali de conferinte de diferite capacitati cu serviciile anexa, sali de expozitie, biblioteca-mEDIATECA, centru de presa, releu infostructura, parcaje multietajate;

- centru de formare-informare cuprinzand o grupare de sali de seminarii si conferinte, spatii pentru activitatile specifice si birouri pentru gestionarea centrului;

- pavilioane de expozitie, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir in spatii acoperite si in spatii libere, alte servicii, parcaje multietajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CB 1 - extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate.

CB 2 - extinderile si schimbarile de profil sa fie compatibile cu statutul zonei protejate.

CB 3 + CB 3 + CB 4 – conform PUZ, cu urmatoarele recpomandari;

- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin PUZ terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

CB 4- se admite comert cu amanuntul numai pentru mafurile prezentate in scop promotional in perioada expozitiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura;

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CB 2 - se interzic functiunile incompatibile cu statutul de zona protejata.

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

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

CB 1 + CB 2 - se mentin limitele actuale ale diferitelor unitati.

CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia;

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice, circulatii si spatii plantate publice (conform temei PUZ aprobate de CLM BAIA MARE), in conditiile normelor existente, prin teme ale titularilor de investitii sau, in lipsa acestora, se vor mentine rezerve avand suprafata minima de **1000 mp.** si un front la strada de minim **30.0 metri**, restul terenului urmand a fi parcelat pentru servicii de interes general in parcele avand minim **800 mp.** si un front la strada de minim **18.0 metri** in cazul fronturilor continue si de minim **24.0 metri** in cazul fronturilor discontinue.

CB 3 - conform PUZ elaborat pe baza temei beneficiarului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CB 1 + CB 2 – extinderea sau reconstructia echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim **10 metri** sau, in cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament in functie prospectul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0 metri** (aliniament posterior);

- pe strazile din zonele protejate se va mentine situatia existenta de configurare a fronturilor stradale – cu retragere de de minim **4.0 metri** sau cu dispunere pe aliniament.

CB 3 + CB 4 - se va asigura o retragere a cladirilor de minim **10 metri** de la aliniament.

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

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z, cu urmatoarele conditionari:

CB 1 + CB 2

– in cazul reconstructiei sau extinderii cladirilor publice in regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa principala dar nu cu mai putin de **5.0 metri**;

- în zonele de versanți, la Nord de linia de demarcație a condițiilor dificile de constructibilitate, se va construi în regim izolat

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5.0 metri**;

- caile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0 metri** de la aliniament;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0 metri**.

CB 3 + CB 4 - conform PUZ respectând următoarele condiționări

- în zonele de versanți, la Nord de linia de demarcație a condițiilor dificile de construibilitate, se va construi în regim izolat

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

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele dar nu mai putin de **6.0** metri;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

CB 3a + CB 3b – distantele dintre cladiri vor respecta normele specifice; in absenta acestora se va respecta o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri;

- distantele dintre cladiri care adapostesc laboratoare sau spatii de cercetare cu conditii speciale se vor stabili in functie de normele specifice.

CB 4 – conform P.U.Z. cu conditia ca sa se respecte o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri latime dintr-o circulatie publica;

CB 2 - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.

CB 4 - circulatiile carosabile din campus vor fi prevazute cu denivelari transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform PUZ., cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de **1.20** m inaltime;

CB 1 + CB 2 - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

CB 1+ CB 2 - se admit inaltime maxime in planul aliniamentului de P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu doua fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente va fi retrasa cu o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu cu mai putin de **4.0** metri;

- pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de **50.0** metri pe strazile de 4 fire de circulatie si pe o lungime de **25** metri pe strazile cu doua fire de circulatie sau cu unul singur; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri.

CB 1 + CB 3 – conform P.U.Z. si cu respectarea avizului autoritatii aeronautice privind conditiile impuse de culoarului de zbor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

CB 1 - aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

CB 2 - in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimele inconjuratoare.

CB 1 - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar centrului de afaceri).

CB 3 + CB 4 - aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul

taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se va apela la consultari de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizeaza stabilizarea terenului , se va asigura plantarea unei suprafete de minim 40% din suprafata terenului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.30 m.**, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZAREA TERENULUI

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

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Zcu urmatoarele recomandari:

- in zona de ses - **POT maxim = 80%**
- in zona de versanti construibili (stabili si consolidati), la Nord de linia de demarcatie e conditiilor dificile de constructibilitate- **POT maxim = 20%**
- in zona de podis - **POT maxim = 45%**

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

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- in zona de ses - **CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**
-

CM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale si a centrelor de cartier si in jurul altor punctelor de concentrare a locuitorilor , preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere și la Est de centrul vechi.

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

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale in lungul principalelor artere de circulatie in dublul scop: asigurarea coerentei imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente;

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

CM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10;

CM 2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+5;

CM2a – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CM 1+ CM 2+ CM 2a - sunt admise urmatoarele utilizari:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CM 1 + CM 2 + CM 2a - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de **40.0** metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **100** metri de servicii si echipamente publice si de biserici;

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in minim **30 %** din ADC pentru fiecare operatiune.

CM 1 + CM 2 - se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente.

CM 1 + CM2 + CM 2a - orice interventie in zonele protejate vor respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protajata si monumentale existente si propuse situate in limita de **100** metri. In cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu silueta Oraşului Vechi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CM 1 + CM 2 + CM 2a - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura;

- depozitare en gros;

- statii de intretinere auto;

- curatatorii chimice;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

CM 1 + CM 2 - cu urmatoarele conditionari sau conform PUZ pentru principalele artere si pentru zona de extindere:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 metri**, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

CM2a - - se considera construibile parcelele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **15.0 m**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CM 1 + CM 2 + CM 2a - cu urmatoarele conditionari sau conform PUZ:

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 -10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornise sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim **20 metri** fata de aliniamentul la strada.

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

CM 1 + CM 2 + CM 2a - cu urmatoarele recomandari sau conform PUZ:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat,
- cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0 metri** de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala

- ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înaltime dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumătate din înaltimea la cornise dar nu mai puțin de **5.0** metri;
 - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
 - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de **5.0** metri;
 - se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai puțin de **10.0** metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;
 - in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

CM 1 + CM 2 + CM 2a cu urmatoarele conditionari sau conform P.U.Z:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media înaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumătate din înaltime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CM 1 + CM 2 + CM 2a - cu urmatoarele conditionari sau conform PUZ:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CM 1 + CM 2 + CM 2a - cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CM 1 + CM 2 + CM 2a - cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- in zona protejata se va respecta alinierea corniselor existente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CM 1 + CM 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;

CM2a – aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu centrul vechi .

Acoperirea se va realiza în șarpantă și se recomandă ca material de învelitoare țigla roșie.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 1 + CM 2 + CM 2a - conform P.U.Z cu conditionari:

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

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CM 1 + CM 2 + CM 2a - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice de pe dealurile inconjuratoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de **1.20** metri inaltime;
- in zonele de versanti se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile care favorizeaza stabilizarea terenului.

14. IMPREJMUIRI

CM 1 + CM 2 + CM 2a - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

CM 1 + CM 2 - conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- POT maxim = 85%** cu exceptia functiunilor publice;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CM 2a - **POT maxim = 60%** cu exceptia functiunilor publice;

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

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

CM 1 + CM 2 - conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- **CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice si/sau tema beneficiarului.

CM 2a conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice si/sau tema beneficiarului.

CC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE.

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

CC 1 - subzona centrelor de cartier existente sau partial existente

CC 2 - subzona centrelor si subcentrelor noilor cartiere si a cartierelor in curs de constituire

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CC 1 - utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren;

- se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii

- se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit

CC 2 - se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

CC 1 + CC 2 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;

- lacasuri de cult;

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- edituri, media;

- servicii sociale, colective si personale;

- activitati asociative diverse

- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;

- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;

- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;

- loisir si sport in spatii acoperite;

- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicole mici;

- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

CC 2 - locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intr-o proportie de **30%** din aria construita desfasurata continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;

CC 1+ CC 2 - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CC 1 - se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii liberale;

CC 1 + CC 2 - se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de **40.0** metri

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CC 1 + CC 2 - se interzic urmatoarele utilizari:

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

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

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

CC 1 + CC 2 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- terenul se va lotiza in vederea mentinerii suprafetelor necesare institutiilor, serviciilor, echipamentelor, circulatiilor carosabile si pietonale publice precum si a concesiunii sau vanzarii restului de teren pentru functiuni adecvate centrului de cartier;
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp. cu un front la strada de minim **30.0** metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500** mp. si un front la strada de minim **15.0** metri, in cazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim **18.0** metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitatile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CC 1 + CC 2 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 -10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente;
- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0** metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3,0** m. sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0** m. cu conditia ca inaltimea maxima la cornise a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii, dar nu cu mai putin de **4.0** metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20** metri (aliniament posterior) cu exceptia parterului care poate ocupa **85%** din suprafata parcelei.

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

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5.0** metri
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; in aceste cazuri se va respecta o retragere cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **4.0** metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri; cladirile destinate altor culte pot fi inserate in front continuu;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;

- se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai puțin de **10.0** metri distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului;

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

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai puțin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesele dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.
- este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CC 1 + CC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **150** metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fara a se diminua functionalitatea si aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20** metri inaltime;.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CC 1 + CC 2 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind inaltimele recomandabile;

CC 1 + CC 2 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de **P+10** pe strazile cu **6** fire de circulatie, **P+6** pe strazile cu **4** fire de circulatie si **P+3** pe strazile cu **2** fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente conform Articolului 5;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de **50.0** metri pe strazile de **6** si **4** fire de circulatie si pe o lungime de **25** metri pe strazile cu **2** fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimei cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim **25.0** metri de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane;
- se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca **P+3** niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari;

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare sau circulatii pietonale pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **5** arbori in perimetrul centrului de cartier;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor **30 %** va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1.20** metri inaltime.

14. IMPREJMUIRI

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m. inaltime din care **0.30** m. soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamentelor publice situate in interiorul centrului de cartier.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z, cu urmatoarele conditionari:

- **POT maxim = 80%** exclusiv echipamente publice
- **POT maxim** - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

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

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

CUT maxim exclusiv echipamente publice - in functie de numarul maxim de niveluri:

- **P + 3,4 - CUT maxim = 2.0**

- **P + 5 si peste - CUT maxim = 2.2**

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

E - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

E 1 - subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existente

E 2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau propuse

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
- (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
- (7) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucat este probabila reactualizare indicilor de calcul si a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmeaza a fi adaptate in consecinta.

Orice interventie asupra echipamentelor publice situate in zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum si justificarea prin proiect a modului de inscriere in caracterul zonei respective;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

E 1 + E 2 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- E 1 + E 2** - se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament
- la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor
 - pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim **100 mp.** in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- E 1+ E 2** - se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

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

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

- E 1+E 2** - conform PUZ sau conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;
- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si Regulamentului General de Urbanism
 - parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

E 1 - conform PUZ

- CONFORM NORMELOR SPECIFICE SI REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

- in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0 metri**
- in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de **6.0 metri**;
- in cazul in care buna functionare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeasi cu cea a cladirilor de locuit din UTR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.
- În cazul în care terenul este csituat la Nord de linia de demarcație a condițiilor de construibilitate dificile, se va respecta regimul de construcție izolat.

- E 2** - conform PUZ cu conditia ca retragerea de la aliniament sa fie de minim **10.0 metri**

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

E 1+E 2 - conform PUZ;

- conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism;
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din înălțimea înălțimea la cornise măsurata in punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de **5.0** metri.

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

E 1+ E 2 - conform PUZ ,normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism

in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumătate din înălțimea cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0** metri; distanta se poate reduce la jumătate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

E 1+ E 2 - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

E 1+ E 2 - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu situate adiacent circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

E 1+E 2 - conform functiunii specifice sau conform PUZ;

- conform caracterului zonei si vecinatatilor.

E 3 - înălțimea cladirilor situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca înălțimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

E 1 - aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati.

E 2 - aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificari suplimentare privind modul de inscriere in limitele de **100** metri fata de monumentele de arhitectura existente si propuse.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

E 1+ E 2 - toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

E 1+ E 2 - conform normelor in vigoare;

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim **40%** cu arbori,
- parcajele vor fi inverzite cu un arbore la **4** masini si inconjurate cu gard viu de **1,20** m. inaltime.

14. IMPREJMUIRI

E 1+ E 2 - echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.30** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20** m. si vor fi transparente sau semi opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

- echipamentele publice din zonele protejate formate din fronturi continue dispuse pe aliniament vor adopta sistemul de accese prin ganguri iar gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2.20** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

E 1+ E 2 - conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:

În zona de versanți (la Nord de linia de demarcație a construibilității dificile)

POT maxim = 20%

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

E 1+ E 2 - conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:

În zona de versanți (la Nord de linia de demarcație a construibilității dificile)

CUT maxim = 0.7

F : ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITATI: CHARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unica unitate teritoriala de referinta care contine lacasuri de cult si cladiri cu functiuni pentru culte.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

F - sunt admise urmatoarele utilizari:

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;
- activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

F - pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;

- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

F - nu este cazul.

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

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

F - parcela este construabila numai daca are acces direct dintr-o strada publica;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

F - pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** metri de la aliniament;

- lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare vor respecta regulamentul de pe unitatile de referinta adiacente.

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

- F** - bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10.0** metri de la limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- celelalte lacasuri de cult ca si oricare dintre activitatile complementare pot fi dispuse in regim de construire continuu sau discontinuu, respectand o retragere de la limita laterala a proprietatii de cel putin jumatate din inaltimea la cornise a volumului dominant dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul invecinarii cu o cladire retrasa de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua cladire sa se alipeasca de calcanele cladirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
 - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea volumului principal dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- F** - toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- F** - vor fi asigurate parcajele necesare in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

F - conform normelor in vigoare

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

14. IMPREJMUIRI

F - cladirile vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.30 metri** avand inaltimea totala de maxim **2.20 m.** si minim **1.80 m.** dublat de un gard viu;

- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20 m.** si vor fi transparente sau semi opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

F - conform caracteristicilor specifice fiecarui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

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

F - conform caracteristicilor specifice fiecarui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

- **L 1** - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1
- **L 1b** - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti , avand inaltimea maxima P+ mansarda;
- **L 2** - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+2
- **L 2b** - subzona locuintelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti , avand inaltimea maxima P+1;

- L 3** - Subzona locuintelor individuale si colective mici P+1,P+2, având regim de construire izolat sau cuplat.
- L 3b** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, având regim de construire izolat, situate in arii cu conditii dificile de construibilitate
- L 4** - Subzona locuintelor individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri
- L 4b** - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate in arii cu conditii dificile de construibilitate
- L 5** - Subzona locuintelor colective medii si mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale
- L 6** - Subzona locuintelor colective mari cu P+8 - P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale

L 1, L1b - SUBZONELE LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

- **L1** - **subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiții bune de construibilitate, avand inaltimea maxima P+1**
- **L 1b** - **subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti - avand inaltimea maxima P+ mansarda, P+1;**

Problemele ridicate de aceste subzone sunt urmatoarele:

- cu toate ca actuala densitate si utilizare a terenului sunt incompatibile cu modul de locuire urbana care presupune echiparea edilitara a locuintelor si absenta poluarii provocate de cresterea animalelor si intretinerea culturilor pentru productie, acest tip de locuire se mentine in

mod limitat si provizoriu deoarece asigura integral sau partial mijloacele de subzistenta pentru cateva mii de locuitori

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili de la nordul municipiului din cartierele Ferneziu, Grivița, Valea Roșie, Săsar, Valea Borcutului, și din localitățile componente Blidari, Firiza și Valea Neagră care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin relotizare si de inlocuire a cladirilor de tip rural de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare si fara racordari la retele edilitare de apa si canalizare, cu cladiri de tip urban cu P+1- P+3 niveluri, de dimensiuni mari si echipate modern;
- este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii si expertize geotehnice, avizate de o Comisie a Versantilor, pentru orice lucrari de constructie reconstructie, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocand importante pagube si punand in pericol siguranta locuitorilor;
- solicitantii autorizatiilor de construire pe terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevaderilor Regulamentului Local de Urbanism si a conditiilor din autorizatia de construire;
- se limiteaza in cartierele Blidari și Ferneziu și în localitățile componente tendinta de realizare a unor false case de vacanta care depasesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuinte permanente de tip urban.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L1 - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P+1.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 1b - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P + mansarda, cu urmatoarele conditionari:

- 1.- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
4. - lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0 m**.
5. - raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
6. - inaltimea maxima recomandata este P + mansarda;
- 7.- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

L1 + L 1b - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calcul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

- SE ADMITE UTILIZAREA TERENULUI PENTRU PRODUCTIE, AGRICOLA

- se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0 metri** .

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L1 + L 1b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

L1 - parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 m**;

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **3.0 m.**

L 1b - parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de **15.0 x 15.0 metri (225 mp.)** si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim **20%** (ceea ce , adauga la suprafata construita a locuintei inca circa **80 mp.** pentru aneze, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafata minima de **1000 mp.** si un front la strada de minim **15.0 m.**;
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0 m.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1 + L 1b - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0 metri.**

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

L1 +L 1b - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0 metri**;

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

L1 + L 1b - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0 metri.**

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

L1 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri;

L 1b - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **6.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L1 + L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime;

- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;
- se vor crea drumuri "de camp" prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1 + L 1b - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1 - inaltime maxima admisibila la cornise - **7.0** metri (P+1).

L 1b - inaltime maxima admisibila la cornise - **4.0** metri (P, P + M).

L1 + L 1b - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depas inaltimea gardului (**2.20** m.).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1 + L 1b - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1 + L 1b - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

L 1b - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L1 + L 1b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- L 1b** - in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;

14. IMPREJMUIRI

- L1 + L 1b** - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 m.** si minim **1.80 metri** din care un soclu opac de **0.30 m.** si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1 - POT maxim = **45 %**

L 1b - POT maxim = **20%**

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

L1 - CUT maxim pentru inaltimi **P = 0.4 mp.ADC/mp.teren**

- CUT maxim pentru inaltimi **P+1= 0.8 mp.ADC/mp.teren**

L 1b - CUT maxim pentru inaltimi **P = 0.2mp.ADC/mp.teren**

- CUT maxim pentru inaltimi **P+M = 0.3 mp.ADC/mp.teren**

L 2, L2b - SUBZONELE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- **L 2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2**
- **L 2b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1;**

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților, care pot fi activate dacă va continua tendința de indesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni 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 alte clădiri precum și cu strazi 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 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

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- fara obiect -

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 2 - locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu P+1, P +2

L 2b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P +1, cu următoarele condiționari:

1. - nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
4. - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m**.
5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1.0**;
6. - înălțimea maximă recomandată este P +1
7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

- L 2b** - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;
 - se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 2+L2b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp**. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- DEPOZITARI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

L2 – parcela se considera construibila daca are suprafata minima de **500 mp**. si un front la strada de minim **12.0 m.**;

L 2b - parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu - se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de **15.0 x 15.0 metri (225 mp.)** si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adauga la suprafata construita a locuintei inca circa **80 mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafata minima de **800 mp.** si un front la strada de minim **12.0 m.**;
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0 m.**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 2+L2b - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0** metri.

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

L 2+L2b - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L 2+L2b - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri.

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

L 2+L2b - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisea cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **6.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 2+L2b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 2+L2b - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 2+L2b - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0** m. cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20** m.).

L2 - inaltime maxima admisibila la cornise **10.0** metri (P + 2)

L2b - inaltime maxima admisibila la cornise **7.0** metri (P, P + 1)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 2+L2b - cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 2+L2b** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
 - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- PENTRU INSTALATIILE DE APA SI CANAL SE VOR PREVEDEA GALERII RANFORSATE

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 2+L2b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
 - in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

14. IMPREJMUIRI

- L 2+L2b** - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 m.** si minim **1.80 metri** din care un soclu opac de **0.30 m.** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L 2** - POT maxim = **35%**
L 2b - POT maxim = **20%**

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

- L 2** - CUT maxim = **0.9mp.ADC/mp.teren**
- L 2b** - CUT maxim pentru inaltimi **P = 0.3 mp.ADC/mp.teren**
- CUT maxim pentru inaltimi **P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren**
-

L 3, L3b - SUBZONELE LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta,

L 3 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+3 niveluri**L 3b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in arii cu conditii de constructibilitate dificile;**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L 3 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;

L 3b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire izolat;

- in functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 3 + L 3b - se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

L 3b - realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 3 + L 3b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp**. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;

- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

L 3 - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata Mp.	front m.	suprafata mp.	front m.
Insiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	250	12
Izolot	200	12	350	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

* - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

L 3b - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	dimensiune minima	
	suprafata mp.	front m.
Izolot	350	14
parcela de colt	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 3 + L 3b - În regim izolat- cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0** metri.

L 3 - În regim cuplat sau continuu- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri

pe strazi de categoria III si **5.0** metri pe strazi de categoria II si I.

În toate zonele de extinderi noi - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

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

L 3 - în regim înșiruit (continuu) cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane

avand o adancime de maxim **15.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoare fatade spre ambele strazi;

- în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarece fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

L 3 – în regim cuplat cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

L 3 + L 3b – în regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de **3.0** metri.

L 3b - in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

L 3 + L 3b - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

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

L 3 + L 3b - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4.0** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 3 + L 3b - 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.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 3 + L 3b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

L 3 + L 3b - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri).

L 3 - se admit depășiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 3 + L 3b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

L 3b – orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 3a + L 3b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă 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 se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 3a + L 3b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

14. IMPREJMUIRI

- L 3a + L 3b** - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.20** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L 3 - POT maxim = 35%**
L 3 - POT maxim = 30%

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

- L 3- CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren**
L 3b - CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0.5 mp.ADC/mp.teren
- **CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 0.8 mp.ADC/mp.teren**
-

L 4, L4b - SUBZONELE LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P - P+2 REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE

GENERALITATI: CHARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele tipuri de lotizari anterioare cu locuinte individuale si colective mici:

L 4- locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri

L 4b - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in zone cu condiții de construibilitate dificile

Problemele ridicate de aceasta subzone sunt variate, unele lotizari constituind reper pentru cel mai inalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Progresul), altele , mai modeste, fiind viabile sau se aflandu -se intr-un stadiu avansat de uzura.

Toate dimensiunile loturilor precum si regulile dupa care au fost realizate initial raman si astazi valabile. In timp, in unele cazuri au aparut modificari, adaugiri si insertii de alte cladiri, generand situatii necorespunzatoare pentru vecinatati

Procesul de reconstructie si modernizare a locuintelor de pe aceste lotizari este normal si inevitabil dar tranzitia la case mult mai mari si cu un numar mai ridicat de niveluri este considerata ca fiind o potentiala cauza de deteriorare a calitatii locuirii si de nemulumiri ale locuitorilor cauzate de reducerea insoririi, iluminarii naturale, intimitatii locuintelor si de aparitia disonantelor intr-o zona coerenta, toate acestea avand cu efecte negative asupra valorii proprietatii si indirect asupra veniturilor la bugetul local. În ariile de versanți același proces poate prezenta riscul afectării stabilității versanților, și ca atare nu trebuie admis.

Cea mai dificila problema este ridicata de lotizarile cu case standard cuplate in care refacerea unei unitati de locuire semi-cuplata impune lucrari similare pentru unitatea cu care se cupleaza, mai ales daca intre cele doua constructii exista numai un zid comun.

Din aceste motive pentru eliberarea autorizatiei de construire se impune prezentarea unui plan de situatie cu integrarea in lotizare care sa ilustreze respectarea regulilor proprii lotizarii respective.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L4+L4b – locuințe

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 4 + L 4b - se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200** mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

L 4 + L 4b - se admite pentru modernizarea dotarii cu incaperi sanitare (bai,w.c.) a locuintelor, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 m.p.

- **în arile protejate** orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 4 + L 4b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200** mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - DEPOZITARI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;
 - platforme de precolectare a deseurilor urbane;
 - cresterea animalelor pentru subzistenta;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- **în arile protejate** se interzic orice interventii de natura sa contravina statutului de zona protejata si caracterului general al lotizarii.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

L 4 + L 4b - se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial care variaza intre **300** si **500** mp.

si au in general frontul la strada cuprins intre **12 - 14** metri pentru constructiile cuplate si **15 - 18** metri pentru constructiile izolate;

- daca o parcela neconstruita dintr- o lotizare are suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibila numai daca terenul nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata mai mica cu cel mult

50.0 mp. si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult **25%**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 4 + L 4b - se mentin retragerile din planurile initiale de lotizare care variaza de la lotizare la lotizare intre dispunerea cladirilor pe aliniament si circa **4.0** si **5.0** metri;
- se mentine limita pana la care se considera in planurile initiale parcela construibila (aliniament posterior).

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

L 4 + L 4b - cladirile vor respecta regimul de construire propriu lotizarii;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi determinata de aliniamentul posterior al lotizarii care va putea fi depasit numai pentru extinderi in suprafata de maxim **12.0** mp. construiti la sol si numai in cazul in care distanta fata de limita posterioara va ramane egala cu jumatate din inaltime dar nu putin de **5.0** metri.
pentru clădirile cuplate - cladirile se vor dispune respectand sistemul de cuplare pe o adancime care nu va depasi **15** metri de la aliniament, cu o retragere fata de limita laterala opusa a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **3.0** metri;
pentru clădirile cuplate - se interzice dispunerea cladirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu exceptia cazului in care una dintre cladirile de pe loturile invecinat incalca regula de cuplare iar noua cladire respecta regula valabila pentru intreaga lotizare;
pentru clădirile cuplate - in cazul unui lot remanent impar, in care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate si sunt retrase de la limita parcelei prezintand fatade cu ferestre ale unor incaperi locuibile, cladirea se va realiza izolat si va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de **3.0** metri daca frontul parcelei este de minim **12.0** m.

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

L 4+ L 4b - nu este cazul
- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inalimea gardului catre parcelele invecinate (**2.20** m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L 4 + L 4b - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 4 + L 4b - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 4 - inaltimea maxima a cladirii masurata de la nivelul terenului la cornise va respecta inaltimea maxima prevazuta prin proiectului initial al lotizarii;

- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia luarii in calculul CUT a unei suprafete suplimentare de minim **60%** din aria construita la sol a cladirii.
- **pentru clădiri cuplate** - se interzice supraetajarea cladirilor standardizate cuplate daca nu se respecta Articolul 6 si daca nu se realizeaza simultan supraetajarea ambelor cladiri cuplate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 4+ L 4b - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului si tablei stralucitoare de alumiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- orice interventii **in zonele protejate** se vor aviza conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 4a+ L 4b - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L 4 + L 4b - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

14. IMPREJMUIRI

L 4 + L 4b - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim **2.20** m. inaltime si minim **1.80** m. inaltime din care un soclu opac de **0.30** si vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim **2.20** metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 4 - POT maxim = 30%

L 4b - POT maxim = 25%

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

L 4 - CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru inaltime P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

L 4b - CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0.5 mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru inaltime P+2 = 0.8 mp.ADC/mp.teren

L 5 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3.4) SAU MEDII SI INALTE (P+3 - P+8.10) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri parțiale avand urmatoarele obiective:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari,sau diverse societati economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (4) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la prolifererea abuziva a garajelor individuale.
- (8) adecvarea dupa caz la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

Pentru noile ansambluri rezidentiale situate in extinderea intravilanului se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu urmatoarele recomandari:

- (1) - operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii in care intra bani publici;
- (2) - marimea unei operatiuni sa nu depaseasca un numar de maxim **1000** locuinte;
- (3) - locuintele sociale sa fie integrate intr-o pondere de maxim **30%** in orice operatiune de construire a locuintelor.
- (4) – sa se urmareasca adecvarea sistemului constructiv la cerintele geotehnice de construire.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuintele din cladiri colective inalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;
 - locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica, nu vor fi dispuse in cladiri colective inalte si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
 - se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
 - dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.**;
 - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica.
 - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului/portarului angajat permanent.
- cladirile medii de locuinte din zonele protejate se vor inscrie in exigentele acesteia si vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2;
 - se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;
 - se interzic urmatoarele lucrari:
 - ~ activitati productive;
 - ~ constructii provizorii de orice natura;
 - ~ depozitare en gros sau mic-gros;
 - ~ depozitari de materiale re folosibile;
 - ~ platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - ~ depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - ~ autobaze;
 - ~ statii de intretinere auto;
 - ~ lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;

- ~ ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice realizarea cladirilor colective inalte de locuinte in zona protejata.

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

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

- conform PUZ
 - cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
 - se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
 - in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelerului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform PUZ cu urmatoarele recomandari privind zonele de extindere:
 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
 - se va respecta situatia din zona protejata in cazul existentei retragerilor de la aliniament, retragerea noilor cladiri fiind egala cu diferenta dintre inaltimea la cornise a cladirii si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai potin de **4.0** metri;
 - in cazul in care in zona protejata cladirile sunt dispuse pe aliniament in front continuu, noile cladiri se pot dispune pe aliniamente daca inaltimea acestora nu depaseste distanta dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre inaltimea la cornise a cladirii si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai potin de **4.0** metri.
 - in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre retragerile diferite de la aliniamentele strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.
 - cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirile se va retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri;

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

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere:
 - cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
 - cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
 - cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de **5.0** metri.
 - in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii. In cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **3.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.
 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- conform PUZ si normelor in vigoare
 - stationarea autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:
 - inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri;
 - se va limita inaltimea cladirilor colective medii la P+ 3 niveluri.
 - in toate cazurile justificarea inaltimei cladirilor se va face in raport cu monumentele situate in limita distantei de **100** metri ;
 - in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform PUZ, cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;
- volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:
 - toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:
 - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.
 - terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin **50%** din suprafata totala a terenului liber;
 - in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de **5000** mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim **10%** sa fie destinate folosintei in comun

14. IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30** m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20** metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim P+4,8 = 20%
- POT maxim P+3.4 = 30%

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

- CUT maxim P+4,8 = 1.0
 - CUT maxim P+3.4 = 0.8
-

L 6 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - P+10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari,sau diverse societati economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (5) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (7) diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la prolifererea abuziva a garajelor individuale.
- (9) adecvarea dupa caz la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

Cladirile inalte situate in zonele de protectie se mentin in situatia actuala. Se considera inoportun ca in viitor sa se mai dispuna blocuri inalte de locuit in zonele protejate.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate de standard ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiiri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste **30 - 60** apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului/portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni;
 - se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
 - se interzic urmatoarele lucrari:
 - ~ activitati comerciale si productive;
 - ~ constructii provizorii de orice natura;
 - ~ depozitare en gros sau mic-gros;
 - ~ depozitari de materiale re folosibile;
 - ~ platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - ~ depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - ~ autobaze;
 - ~ statii de intretinere auto;
 - ~ lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - ~ ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice realizarea cladirilor colective inalte de locuinte in zona protejata.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform PUZ
 - cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform PUZ cu urmatoarele recomandari privind zonele de extindere:
 - cladirile se vor dispune izolat si se vor retrace de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazile de categoria III si **6.0** metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente.

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

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- conform PUZ si normelor in vigoare
 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR VA FI ASIGURATA IN AFARA SPATIILOR PUBLICE;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:
 - inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri.
- nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform PUZ, cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;
- terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;
- volumetria si tratarea arhitecturala vor tine seama de rolul acestor cladiri inalte in configurarea siluetei generale a localitatii si de faptul ca acestea sunt perceptibile din toate directiile.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- TOATE CONSTRUCTIILE VOR FI RACORDATE LA RETELELE EDILITARE PUBLICE;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

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

- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin **50%** din suprafata totala a terenului ramas liber;

- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de **5000** mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim **10%** sa fie destinate folosintei in comun.

14. IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30** m. si vor fi dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2.20** metri si vor fi opace sau transparente in functie ferintele de intimitate fata de vecinatati.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = **20%**

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

- CUT maxim = **1.0**

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE**A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE****A 2- ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII****A 2a - Subzona unitatilor predominant industriale****A 2b -Subzona unitatilor industriale si de servicii****A 2b1 - Activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere****A 2b2 - Activitati productive, de depozitare comerciala si de transporturi legate de accesul pe cale ferata****A 2c - Activitati terțiare pentru zona industrială****A 3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii****A 4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate****A 5 - Parc de activitati****SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA**

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ conformare zona)

A1a - Activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale mari,

-distributia si depozitarea bunurilor si materialelor,

-cercetarea agro-industrială care necesita suprafete mari de teren.

A1b – Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi

A 2a - Activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, cercetarea care necesita suprafete mari de teren.

A 2b - Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrială care necesita suprafete mari de teren.

A 2c - Activitati terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - in S max de **3000** mp Adc (**1500** mp S vanzare), per amplasament individual, care necesita suprafete mari de teren.

A 3 - Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care nu necesita suprafete mari de teren

A 4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, pentru care se recomandă relocalizarea sau conversia spre activități nepoluante și/sau servicii compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.

A 5 - Parc de activitati , pentru care se va întocmi PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Conform PUZ
- Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin **50%** a poluarii actuale in termen de **5 ani** extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Conform PUZ
- In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei **A** se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.
- A1, A2, A3** - Se interzice amplasarea locuintelor
- A4** - Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate la punctul Art.2

ARTICOLUL 3a - CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

*In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei **A** sunt permise in mod exceptional urmatoarele:*

- Spital
- Cabinete medicale
- Spatii incluzând servicii pentru oricare din utilizarile de mai sus

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

A1, A2, A3, A4

- Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator.
- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **40,0** metri in toate UTR din zona **A** si o suprafata minima de **3000** mp. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.

Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.) In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de **2** ani de la data aprobarii prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A1, A2, A3, A4

- Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :

10,0 metri pe strazile de categ. a II-a

6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a

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

A1, A2, A3, A4 - In cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta dacat **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.

Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

- In toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri.

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

A1, A2, A3, A4 - Distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6,0** metri.

- Distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activiti permanente.

- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

A1, A2, A3, A4 - Conform PUZ

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sa privata sau sa beneficieze de servitute de trecere , legal instituita , dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele

A1, A2, A3, A5 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

Accesele in parcele; din strazile de categoria I si II vor fi la minimum **40** m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dint-o dublura a cailor principale de circulatie.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1, A2, A3, A4 - Conform PUZ

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Conform PUZ

A1, A2 - Se vor respecta inaltimei maxime ale cladirilor de **20,0** metri

A3 - Se vor respecta inaltimei maxime ale cladirilor de **9,0** metri

A4 - Inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in unitatile de referinta inconjuratoare

- Inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente

- In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A1, A2, A3, A4 - Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A1, A2, A3, A4- Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A1, A2, A3, A4- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

A1, A2, A3, A4 - Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimei de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii

suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.20** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admitarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Conform PUZ, dar nu peste **50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1, A2 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca **10mc/mp** teren

A3, A4, A5 - Se recomanda ca in acest coeficient sa nu depaseasca **4,5 mc/ mp** teren

B - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

B 1 - Subzona pentru case de vacanta.

pentru zona caselor de vacanta care grupeaza mai mult de **6** parcele este necesar sa de elaboreze Planuri Urbanistice Zonale.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

B 1 - case de vacanta cu locuire nepermanenta

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

B 1 - orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivitatii zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

B 1 - dimensiunea minima a loturilor va fi de **150** mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

B1 - cladirile vor fi dispuse izolat si vor fi retrase cu minim **4.0** m. de la aliniament pe strazile de categoria III si **6,0** metri de la aliniament pe strazile de categoria II si I.

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

B 1 - cladirile vor fi retrase cu minim **3.0** m. dela limitele laterale ale parcelei si cu minim **5.0** m. de la limita posterioara a acesteia.

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

B 1 - nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

B 1 - parcelele sunt construibile numai daca au acces direct la un drum public sau beneficiaza de drept de trecere legal obtinut cu o latime de minim **3.0 m**

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

B 1 - vehiculele vor stationa numai in spatiul parcelei; pentru vizitatori se vor prevedea prin PUZ parcaje conform normelor in vigoare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

B 1 - maxim P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

B 1 - aspectul caselor de vacanta va fi in concordanta cu utilizarea acestora si cu caracterul zonei etnogeografice

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

B 1 - in mod obligatoriu toate casele de vacanta vor fi racordate la o retea publica de apa, canalizare si alimentare cu energie electrica.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

B 1 - taierea oricarui arbore pentru realizarea unor constructii se va compensa in mod obligatoriu prin plantarea altor **cinci arbori** si replantarea acelor care in intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

B 1 - imprejmirile vor fi de maxim **2.20 m.** si minim de **1.80 m.** inaltime din care un soclu opac de **0.30 m.** si o parte transparenta realizata din fier, plasa metalica sau lemn, dublate cu gard viu; imprejmirile dintre proprietati vor fi opace si de maxim **2,20 m.** inaltime

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

B 1 - case de vacanta P - POT=,20%
- case de vacanta P + 1 - POT= 20%

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

B 1 - case de vacanta P - CUT= 0.2

- case de vacanta P + 1 - CUT= 0.3

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona spatiilor plantate se compune din urmatoarele categorii:

V 1 - spatii verzi publice cu acces nelimitat

V 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice

V 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale

V 2 - spatii verzi publice cu acces limitat de folosinta specializata

- Muzeul Etnografic

V 3 - spatii verzi pentru agrement

V 3a - Baze de agrement, parcuri de distractii

V 3b - Complexe si baze sportive

V 4 - spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si a zonelor umede

V 5 - culoare de protectia fata de infrastructura tehnica

V 6 - paduri de agrement

V 7 - paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor

V 8 - paduri si fasii plantate de protectie sanitara

V9 – fâșii și perdele de protecție

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distractii si pentru alte noi complexe si 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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V 1 a - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

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

V 1b - sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite

V 2a - sunt admise numai constructiile legate de programul specific functiunii specializate;

V 3a + V 3b - sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate

V 4 + V 5 + V 6 + V 7 + V 8 + V 9 - conform legilor si normelor in vigoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V 6 - se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie deminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V 1 - V 9 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

V 1 + V 2 - se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;

V 5 - se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;

V 6 - se interzice realizarea caselor de vacanta in afara perimetrelor (subzona B 2) stabilite prin regulament

V 1 - V 9 - se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

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

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

V 1 - V 9 - conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V 1 - V 9 conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CHARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

T 1 - Subzona transporturilor rutiere**T 1a - Unitati de transporturi izolate****T 1b - Unitati de transfer****T 2 - Zona transporturilor pe cale ferata**

Intrucat aspectul general al municipiului este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier si feroviar ca si de legatura dintre aeroport si centrul localitatii, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi dupa cum urmeaza:

T 1 + T 2 - se conditioneaza acordarea autorizatiei de construire de calitatea cladirilor si amenajarilor vizibile din drumurile publice;

T 2 - aspectul oferit de spatiul aferent caii ferate, constituind o carte de vizita pentru municipiu, va fi necesar sa faca obiectul unui studiu de ansamblu si a unor programe de ameliorare

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T 1a - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere si pe cale fixa legate de transportul in comun si de functiuni de transport de marfa precum si serviciile anexe aferente;

T 1b - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit permis in localitate, insataltii de transfer, precum si serviciile anexe aferente;
- servicii pentru transportatorii in tranzit : moteluri, resaurante, loisir;

T 2 - instalatii, constructii si depozite necesare functiunarii serviciilor feroviare;
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
- lucrari de terasamente necesare functional;
- lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T 2 - conform studiilor de specialitate.

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

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

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T 1 - constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **8.0** metri pe strazi de categoria III si **10.0** metri pe strazi de categoria II si I;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

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

T 1 - distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6,0** metri;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

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

T 1 - distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- intoate cazurile se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii.

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T 1- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T 1 - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor cu conditia inconjurarii cu gard viu avand **1,20** metri inaltime;

T 2 + T 3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

T 1- inaltimea cladirilor nu va depasi **12.0** metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

T 1- volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; in acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca in dosarul pentru autorizatia de construire sa se prezinte fotografii si documente grafice sugestive;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

T 1- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T 1 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

T 2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

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

T 2 - conform studiilor de specialitate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

T 1 - POT maxim = **50%**

T 2 - conform studiilor de specialitate

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

T 1 - CUT volumetric maxim = **15 mc./mp. teren**

T 2 - conform studiilor de specialitate

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CHARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

G 1 - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala

G 2 - subzona cimitirelor

G 1 - CUT maxim = 1.8 mp ADC / mp.teren

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

G 1 - constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate in capitolul anterior

G 2 - cimitire

- capele

- spatii pentru administratie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G 2 - in cimitirele care incluse in categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii, plantatiile si constructiile funerare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

G 1 - pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- fara obiect -

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G 1 - cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament in zonele rezidentiale la distanta de minim **4.0** metri iar in zonele industriale la minim **8.0** metri pe strazi de categoria III si **10.0** metri pe strazi de categoria II si I;

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

G 1 - distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6,0** metri;

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

G 1 - distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G 1- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G 1 - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand **1,20** metri inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G 1- inaltimea cladirilor nu va depasi **12.0** metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G 1 - volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

G 1 - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

G 2 - se vor asigura: puncte de apa din retea publica, un punct sanitar, un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri.

- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G 1 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

G 2 - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

G 1 - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de **2.20** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

G 2 - imprejmuirile spre strada vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G 1 - POT maxim = **50%**

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

G 2 - CUT maxim = **0.6 mp.ADC/mp.teren**

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

- unitati militare;
- unitati de protectie civila;
- unitati de paza contra incendiilor;
- unitati de politie.

Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare.

Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei sa fie imprejmuite cu un gard transparent cu inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu de **0.30** metri, dublat spre interiorul incintei la circa **2.00** metri de un al doi-lea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii de arbori si arbusti.

II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN**EX.1–ZONA REZERVATA PENTRU EXTINDERI REZIDENȚIALE**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX. 1 Zona este acea porțiune a Griului Groșilor pe care există unele locuințe. Folosirea acestei arii ca viitoare zonă de extinderi rezidențiale este condiționată de diminuarea viitoare a poluării în municipiu, în special cea de la ROMPLUMB SA și PHOENIX SA.

RESTRICTII PROVIZORII

EX. 1 - se interzice, in mod provizoriu, pana la scăderea indicilor poluării din zonă sub CMA, realizarea oricaror constructii definitive pe acesată arie.

ANEXA I

DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

In prezentul Regulament Local de Urbanism in afara termenilor precizati prin "Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, au fost utilizati si alti termeni avand urmatorul inteles:

- **ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii Activitatilor din Economia Nationala – Comisia Nationala de Statistica, 1992.
- **CENTRU DE AFACERI** = parte a zonei centrale care grupeaza cele mai importante servicii manageriale, tehnice si profesionale (grupate in cladiri specializate pentru birouri multietajate - dar nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing -) servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, posta si telecomunicatii, agentii diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre si galerii de expozitii, hoteluri, restaurante, comert general, specializat si de lux, servicii colective si personale, activitati ale diverselor organizatii economice, patronale si profesionale, loisir si sport in spatii acoperite, mici activitati productive specializate sau necesare pentru functionarea altor activitati din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale (birouri de avocatura cabinete medicale, birouri de consultanta pentru impozitare etc.), strazi si pietete pietonale pentru loisir urban, parcaje multietajate. Institutiile si serviciile publice pot fi localizate in centrul de afaceri dar nu participa la definirea acestuia nici functional, nici ca indici POT si CUT. Centrele de afaceri sunt totodata privite ca principala concentrare de locuri de munca cu calificare medie si superioara din localitate.
- **COMERT EN GROS** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.
- **COMERT / DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.
- **I.M.M.** = intreprinderi mici si mijlocii compuse pentru productie si / sau servicii din:
 - unitati micro – sub 10 angajati;
 - unitati mici – intre 10 si 100 angajati;
 - unitati mijlocii – intre 100 si 500 angajati.
- **INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

- POLI TERTIARI = grupari complexe de activitati predominant din sectorul tertiar care au rol strategic in dezvoltarea localitatii, se situeaza in locuri privilegiate ca sit si ca accesibilitate atat din exteriorul localitatii cat si din zona centrala si compenseaza lipsa spatiilor din centrul de afaceri, de care se deosebeste prin ponderea mai ridicata a activitatilor productive care totusi raman sub **30%** din numarul angajatilor. Activitatile specifice polilor de dezvoltare sunt:
 - servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru intreprinderi), financiar-bancare, de asigurari care sunt dispuse in cladiri specializate de birouri, in general inalte;
 - servicii si institutii publice care nu au legaturi directe cu publicul si care fac parte din "industria tertiarului" de culegere, prelucrare, stocare si difuzare a informatiei prin mijloace moderne de telecomunicatii (birouri teritoriale pentru impozite etc);
 - servicii profesionale (pentru persoane fizice si juridice), recomandabil a fi amplasate peste spatii comerciale sau in cladiri de maxim P+3 niveluri;
 - unitati de cercetare-dezvoltare;
 - centre de formare si perfectionare;
 - unitati productive cu tehnologii de varf, nepoluante si fara transporturi grele;
 - unitati productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unitati si persoanelor care se afla in cuprinsul polului tertiar;
 - comert, servicii, restaurante, loisir pentru salariati si clienti;
 - depozite comerciale si expozitii cu vanzare numai pentru marfuri aflate in campanii promotionale si marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal;
 - hoteluri pentru afaceri;
 - locuinte cu partiu special, inchiriate de catre firme pe termen lung sau pentru locuinte care includ spatii pentru profesii liberale;
 - mari parcaje multietajate.

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU MUNICIPIUL BAIA MARE

- Codul Civil;
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu completari 1998;
 - Legea administratiei publice locale nr.69/1991 si completari 1997;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari in 1997;
Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
 - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara;
 - Legea nr.26/1996 – Codul silvic;
Legea locuintei nr.114/1996 si completari in 1998;
Legea apelor nr. 107/1994;
 - Ordinul MLPAR nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor;
 - Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena privind modul de viata al populatiei;
 - HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor ;
 - Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Diferite alte reglementari tehnice in domeniu;
- Planul de Amenajare a Teritoriului National – sectiunile I-IV
- “Carta Verde” privind politica de dezvoltare regionala in Romania, elaborata de catre Guvernul Romaniei si Comisia Europeana.

VOLUMUL 3	1
TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE	1
DOMENIU DE APLICARE	1
CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII	1
DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	2
C. ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE	2
F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE	4
T - ZONA TRANSPORTURILOR	5
G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	5
II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN	5
STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI	7
TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	7
I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN	8
<i>CP – ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE</i>	8
<i>CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE</i>	20
CA 1 - CENTRUL DE AFACERI - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI DE CENTRU DE AFACERI, CU CLADIRI DE INALTIME MEDIE SI ACCENTE INALTE;	20
CA 2 – CENTRUL ANILOR 80 - SUBZONA CENTRALA CONTINAND FUNCTIUNI PUBLICE, CU CLADIRI DE INALTIME MARE ȘI MEDIE, ALCATUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE;	20
CA 3 - CENTRUL ANILOR 60 - SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE, CU CLADIRI DE INALTIME MEDIE , CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU, CU CERINȚE SPECIALE DE CONFIGURARE PENTRU MENȚIMERA UNOR PERSPECTIVE SPRE CENTRUL VECHI ȘI PEISAJUL COLINAR.	20
CA5B – PENTRU TOATE PARCELELE SITUATE LA NORD DE LINIA DE DEMARCAȚIE A CONDIȚIILOR DIFICILE DE	23
CONSTRUIBILITATE, REGIMUL DE CONSTRUIRE VA FI IZOLAT	23
<i>CB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA</i>	29
CB 1 - SUBZONE ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE	29
CB 2 - SUBZONE ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE PROPUSE	29
CB 3 – CAMPUS UNIVERSITAR SI POL DE CERCETARE;	29
CB 3A - CAMPUS UNIVERSITAR;	29
CB 3B – POL DE CERCETARE;	29
CB 4 – CENTRU DE CONFERINTE SI EXPOZITII INTERNATIONALE	29
<i>CM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE</i>	35
<i>CC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE.</i>	41
CC 1 - SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER EXISTENTE SAU PARTIAL EXISTENTE	41
CC 2 - SUBZONA CENTRELOR SI SUBCENTRELOR NOILOR CARTIERE SI A CARTIERELOR IN CURS DE CONSTITUIRE	41
<i>E - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL</i>	47
E 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE	47
E 2 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXTINSE SAU PROPUSE	47

<i>F</i> - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE.....	51
<i>L</i> - ZONA DE LOCUIT	54
<i>L 1, L1b</i> - SUBZONELE LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.....	54
- L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA , CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, SITUATE PE TEREN CU CONDIȚII BUNE DE CONSTRUIBILITATE, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1	54
- L 1B - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA , CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE, SITUATE PE VERSANTI SLAB CONSTRUITI - AVAND INALTIMEA MAXIMA P+ MANSARDA, P+1;	54
<i>L 2, L2b</i> - SUBZONELE LOCUINTELOR INDIVIDUALE	60
L2B - INALTIME MAXIMA ADMISIBILA LA CORNISE 7.0 METRI (P, P + 1)	62
<i>L 3, L3b</i> - SUBZONELE LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+2	64
L 3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI	64
L 3B - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN ARII CU CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE DIFICILE;	64
<i>L 4, L4b</i> - SUBZONELE LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P - P+2 REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE.....	69
L 4- LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE CU P - P+2 NIVELURI	69
L 4B - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE CU P - P+2 NIVELURI SITUATE IN ZONE CU CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE DIFICILE	69
<i>L 5</i> - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3.4) SAU MEDII SI INALTE (P+3 - P+8.10) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	74
<i>L 6</i> - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - P+10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE:	80
<i>A</i> - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE	84
A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE	84
A 2- ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII	84
A 2A - SUBZONA UNITATILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE	84
A 2B -SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DE SERVICII	84
A 2B1 - ACTIVITATI PRODUCTIVE, DE DEPOZITARE COMERCIALA SI ALTE SERVICII LEGATE DE ACCESUL PE CAI RUTIERE	84
A 2B2 - ACTIVITATI PRODUCTIVE, DE DEPOZITARE COMERCIALA SI DE TRANSPORTURI LEGATE DE ACCESUL PE CALE FERATA	84
A 2C - ACTIVITATI TERTIARE PENTRU ZONA INDUSTRIALA	84
A 3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII	84
A 4 - UNITATI INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE	84
A 5 - PARC DE ACTIVITATI	84
A 4 - UNITATI INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE, SITUATE ÎN VECINĂTATEA UNOR ARII PREDOMINANT REZIDENTIALE, PENTRU CARE SE RECOMANDĂ RELOCALIZAREA SAU CONVERSIA SPRE ACTIVITĂȚI NEPOLUANTE ȘI/SAU SERVICII COMPATIBILE CU CARACTERUL ARIILOR REZIDENTIALE VECINE.	84
A 5 - PARC DE ACTIVITATI, PENTRU CARE SE VA ÎNTOCMI PUZ	85
<i>B</i> - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE.....	89
B 1 - SUBZONA PENTRU CASE DE VACANTA.	89
<i>V</i> - ZONA SPATIILOR PLANTATE	92
V 1 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT	92
V 1A - PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLICE	92
V 1B - AMENAJARI SPORTIVE DIN ZONELE REZIDENTIALE	92
V 2 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES LIMITAT DE FOLOSINTA SPECIALIZATA	92
- MUZEUL ETNOGRAFIC	92
V 3 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT	92
V 3A - BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII	92
V 3B - COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE	92
V 4 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI A ZONELOR UMEDE	92
V 5 - CULOARE DE PROTECTIA FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA	92
V 6 - PADURI DE AGREMENT	92
V 7 - PADURI SI PLANTATII FORESTIERE DE PROTECTIE A VERSANTILOR	92

V 8 - PADURI SI FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA	92	
<i>T - ZONA TRANSPORTURILOR</i>		95
T 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	95	
T 1A - UNITATI DE TRANSPORTURI IZOLATE	95	
T 1B - UNITATI DE TRANSFER	95	
T 2 - ZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATA	95	
<i>G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA</i>		99
G 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA	99	
G 2 - SUBZONA CIMITIRELOR	99	
G 1 - CUT MAXIM = 1.8 MP ADC / MP.TEREN	99	
<i>S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA</i>		102
II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN	103	
ANEXA I	104	
DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BAIA MARE	104	
ANEXA II	106	
CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU MUNICIPIUL BAIA MARE	106	