



HOTĂRÂREA NR.268 /2009

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul “ CARTIER PINTEA VITEAZU ” între str. Vlad Țepeș, Bd. Republicii, Bd. Unirii, Calea ferată și str. Gării , beneficiar MUNICIPIUL BAIA MARE , conform proiectului nr. 10 / 2008, întocmit de SC MGH SRL.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară , joi 25 iunie 2009

Examinând:

-proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Baia Mare;
-raportul de specialitate nr.303 /2009 promovat de Direcția Tehnică, serviciul S.U.C.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul“ **CARTIER PINTEA VITEAZU** ” între str. Vlad Țepeș, Bd. Republicii, Bd. Unirii, Calea ferată și str. Gării , beneficiar MUNICIPIUL BAIA MARE , conform proiectului nr. 10 / 2008, întocmit de SC MGH SRL.

Având în vedere:

-raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Baia Mare
-solicitarea MUNICIPIULUI BAIA MARE , înregistrată cu nr. 4390/20.02.2009.

Din necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelor potrivit detaliului statuat în zonă , în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată , cu modificări și completări, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, completată și modificată .

Se constată îndeplinite prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională

Avizul secretarului Municipiului Baia Mare

Potrivit competențelor conferite art.36, alin.5 lit.c și art.115 alin.1,lit.b din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificări și completări

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul“ **CARTIER PINTEA VITEAZU** ” între str. Vlad Țepeș, Bd. Republicii, Bd. Unirii, Calea ferată și str. Gării , beneficiar MUNICIPIUL BAIA MARE , conform proiectului nr. 10 / 2008, întocmit de SC MGH SRL.

Art. 2-S.U.A.T. va răspunde de includerea PUZ mai sus aprobat în PUG al Municipiului Baia Mare.

Art. 3-Prezenta hotărâre se comunică la :

Primarul Municipiului Baia Mare

Direcția tehnică

Instituția Prefectului Județului Maramureș

Compartimentul Pregătire și Elaborare Documente

Beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NEGRUȚ CORNELIA

CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD

Total consilieri	23
Prezenți	16
Pentru	16
Impotrivă	0
Abțineri	0

PLAN URBANISTIC
ZONAL
LOT 6 -
PINTEA VITEAZUL

BENEFICIAR: PRIMARIA
MUNICIPIULUI BAIA MARE

PROIECTANT: SC PROIECT MGH SRL

REGULAMENT PUZ-PINTEA VITEAZUL

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

INCADRAREA IN TERITORIU:

Zona cuprinsa in intravilanul municipiului Baia Mare intre str. Vlad Tepes- b-dul Republicii – b-dul Unirii- calea ferata- str. Garii.

TEMA DE PROIECTARE:

Se impune ca lucrari prioritare:

- Identificarea juridica a terenului
- Studiu geotehnic
- Delimitarea zonelor cu restrictii pentru realizarea constructiilor
- Rezolvarea problemelor de circulatie a pietonilor, a biciclistilor si a mijloacelor auto
- Stabilirea functiunilor admise corelate cu prevederile din PUG
- Extinderea functiunilor din PUG cu noi functiuni- cimitir municipal in zona statiei de transformare
- Rezolvarea dotarilor de interes public pentru toate categoriile de varsta
- Rezolvarea parcarilor aferente functiunilor si in constructii etajate
- Lotizarea terenului cu precizarea suprafetelor minime ale parcelelor construibile pentru tineri
- Stabilirea aliniamentelor in functie de categoria de strazi
- Stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor fata de limitele parcelelor si intre constructiile de pe aceiasi parcela
- Identificarea surselor de poluanti si stabilirea masurilor de protectie a mediului:
 - protectia apei, aerului, solului si subsolului
 - gospodarirea deseurilor, substante toxice si periculoase
- asigurarea retelelor de utilitati aferente propunerilor
- asigurarea accesului pentru persoanele cu handicap in piata publica precum si in cladirile de interes public.

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 si 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:

- PUD aprobat prin HCL nr. 412/2007
- PUD aprobat prin HCL nr. 243/2002

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 ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Suprafața studiată în cadrul P.U.Z. s-a divizat în următoarele subzone denumite cvartale (CV) după cum urmează:

CV1- L5
CV2- L5
CV3- L5
CV4- CC2
CV5- L5
CV6- L5
CV7- L3
CV8- V3b
CV9- G2
CV10- A4
CV11- G1
CV12- V1
CV13- L5
CV14- L3
CV15- E2
CV16- V1b
CV17-V1b
V5
V9
S

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

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

L - ZONA DE LOCUIT

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

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

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A5 – zona de activitati comerciale si de servicii compatibile cu zona rezidentiala

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

V - ZONA SPATIILOR VERZI

V 1 - Spatii verzi publice cu acces nelimitat :

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

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

G 2 - Subzona cimitirelor:

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Fiecare dintre subzonele si unitatile de referinta fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului 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

L - ZONA DE LOCUIT

CV7, CV14 - L3

CV1, CV2, CV3.CV5,CV6,CV13- L5

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

L 3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici D+P+1,D+P+2, având regim de construire izolat sau cuplat.

L 5 - Subzona locuintelor colective medii si mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale

L 3 - 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 5 – subzona locuintelor colective medii (p+3.4) sau medii si inalte (p+3 - p+8.10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CV7, CV14 - L 3 - locuinte individuale mici cu maxim P+1, P+M niveluri in regim de construire insiruit pe terenuri atribuite conform legii 15 din 2003

- - 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.

CV1, CV2– L5- locuinte colective medii P+4 existente cu posibilitate de extinderi la nivelul parterului pentru spatii complementare functiunii de locuire: comert, alimentatie publica, birouri spre strada Vlad Tepes conform **HCL 314 din 10.07.2008.**

-posibilitatea crearii de cladiri de parcaje ingropate sau semiingropate intre blocurile existente cu conditia crearii de spatiu verde si locuri de joaca pentru copii la partea superioara a acestora

- 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.

CV3- L5- locuinte colective medii P+4 existente cu posibilitate de extinderi la nivelul parterului pentru spatii complementare functiunii de locuire: comert, alimentatie publica, birouri spre b-dul Republicii.

- posibilitatea crearii de cladiri de parcaje ingropate sau semiingropate intre blocurile existente cu conditia crearii de spatiu verde si locuri de joaca pentru copii la partea superioara a acestora

- 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, imprejmuiiri.

CV5-L5- locuinte colective inalte maxim P+6+M situate in ansambluri preponderent rezidentiale

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri.

- se va asigura minim un loc de parcare/ apartament.

- se va asigura minim 20 mp de spatiu verde plantat/ locuitor

incluzand si amenajarea de locuri de joaca pentru copii

- comert, alimentatie publica, birouri

CV6-L5- locuinte colective inalte maxim P+6+M situate in ansambluri preponderent rezidentiale

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri.

- se va asigura minim un loc de parcare/ apartament.

- se va asigura minim 20 mp de spatiu verde plantat/ locuitor

incluzand si amenajarea de locuri de joaca pentru copii

- comert, alimentatie publica, birouri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 3 - se admit functiuni comerciale si birouri cu conditia ca acestea sa nu genereze transporturi grele;

- se admite construirea de mobilier de gradina pe fiecare parcela in parte: pergole, foisoare, alei, banci, balansoare si mici constructii cu structura usoara a caror suprafata nu vor depasi 25 mp

L5- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent;

- 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;

- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica.
- se admit spatii pentru birouri si de alimentatie publica cu respectarea normelor in vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CV7, CV14-L 3 - 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 refolosibile;
- platforme de precollectare 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.

CV1, CV2, CV3, CV5, CV6, CV13- L 5 - se interzic urmatoarele utilizari:

- 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 refolosibile;
 - ~ platforme de precollectare 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 CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

CV7,CV14- L 3 - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

CV7- dimensiune parcele uzuale 2-7, 10-22, 26-30: 10x30 m

- dimensiuni parcele de colt: 1,8,9,31: 10x30x6,20x12,70x19,90 m

- dimensiuni parcele speciale: 23 – 10x33,80x26,55x12,35m

24 – 15,50x31,90x19,15x 20,65m

25- 10x 36,57x 2.80x 10,85x31,90m

CV14- 6.60x30 m

* - conform Regulamentului General de Urbanism

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

CV1,CV2,CV3,CV5,CV6,CV13- L 5

- 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;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CV7,CV14-L 3 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6.0 metri

În toate zonele - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 6.0 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).

CV13- L 5

Conform PUZ cu urmatoarele recomandari:

- cladirile se pot dispune pe aliniament dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiei si distanta dintre aliniamente;

- 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 cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 10.0 metri;

CV5, CV6 - L5

Conform PUZ cu urmatoarele recomandari:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 7,50 metri dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre inaltimea la cornisa;
- 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.

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

CV7, CV14 - L 3 - în regim înșiruit (continuu) cladirea construită în regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 12.0 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 jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 6.0 metri; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

CV1, CV2, CV3, CV5, CV6, CV13- L 5

- in functie de regimul de construire, cladirea se alipește 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 alipește 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 10.0 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 3 metri de la aliniament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**CV7, CV14 - L 3**

-se admite doar amplasarea de mobilierului de gradina: foisor, piscina, alei, platforme, balansoare, pergole, etc

CV1, CV2, CV3, CV5, CV6, CV13- L 5

-se admite doar amplasarea de parcaje ingropate sau semi-ingropate si amenajarea de spatii versi plantate deasupra acesteia.

CIRCULATII SI ACCESE

CV7, CV14 - L 3 - 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.

CV1, CV2, CV3, CV5, CV6, CV13- L 5

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CV7, CV14-L 3 - stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

CV1, CV2, CV3, CV5, CV6, CV13- L 5

- stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CV 7, CV14- L 3 - înălțimea maximă a clădirilor va fi D+P+1 (8 metri).

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit

CV1, CV2, CV3, CV5, CV6, CV13- L 5

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+6 (21 metri).

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CV7, CV14-L 3 - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerentă” și “eleganță”;

- se interzice folosirea învelitorilor din materiale tip “onduline”, azbociment ondulat, și a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor.

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

-Sunt interzise construcțiile ce reprezintă paștise(DEX- PASTÎȘĂ, *paștise*, s.f. *Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.*)—ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

-Sunt interzise imitațiile de materiale.

-Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general.

-Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici de 45o - sau învelitori tip terasă.

-Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

-Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.

-se vor evita combinațiile de culori stridente

- grupurile de locuințe insiruite se vor trata unitar din punct de vedere cromatic și al materialelor folosite cu posibilitate de mansardare a garajelor în cazul CV14

-se recomandă folosirea unui proiect director pentru fiecare cvartal

-se recomandă ca lucrările de construire să se facă pe grupuri de locuințe.

CV1, CV2, CV3, CV5, CV6, CV13- L 5

- conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CV7, CV14-L 3

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.

CV1, CV2, CV3, CV5, CV6, CV13- L 5

toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CV7, CV14-L 3

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 25 mp.;

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

- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

CV1, CV2, CV3, CV5, CV6, CV13- L 5

terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.

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

CV7,CV14-L 3 - 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.

CV1,CV2,CV3,CV5,CV6,CV13- L 5

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente sau cu gard viu 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)

CV7,CV14- L3- POT maxim/parcela = 35%

POT maxim/ cvartal= 25%

CV1,CV2,CV3,CV5,CV6,CV13- L 5

-POT /CV1-existent = 33,70% POT/ CV1 – propus = 40%

-POT/CV2-existent = 35,02%; POT/CV2- propus= 40%

-POT/ CV3-existent = 27,33%; POT/CV2- propus= 40%

-POT/ CV5 = 40%

-POT/CV6 = 40%

-POT/CV13= 40%

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

CV7,CV14-L 3 - CUT = 1;

CV1,CV2,CV3,CV5,CV6,CV13- L 5

- CUT/CV1 existent=1,37 ; CUT / CV1 PROPUS = 1.80

- CUT/CV2 existent=1,44; CUT /CV2 PROPUS = 1.65

- CUT/CV3 existent= 0,82; CUT/CV3 PROPUS = 1.65

Nota: Se permite mansardarea apartamentelor de la ultimul nivel

- CUT/CV5 propus = 2,70 ; CUT/CV6 propus = 2,70 ; CUT/CV13 propus = 2,70

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

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- 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;

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- 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, birouri;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si subsol si multietajate
- 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 desfasurat continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;

- 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 + 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

- 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 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)

- 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

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10.0 metri dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 10.0 metri;
- 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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 10.0 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;
- 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;
- 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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin 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

- 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; 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 autovehicolelor de stingere a incendiilor; distanta maxima 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 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

- stationarea autovehicolelor 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 concesiunea 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;
- se vor realiza parcaje de-a lungul cailor de circulatie
- 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;
- se va asigura minim un loc de parcare/ 50 mp spatiu comercial

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi de D+P+6+etaj retras fata de fatadele paralele cu caile de circulatie
- 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 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 inaltimii 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 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se interzice folosirea invelitorilor din materiale tip "onduline", azbociment ondulat, si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe(DEX- PASTIȘĂ, *pastişe, s.f. Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil teme sau mijloace de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.*)—ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.

- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocră, culori armonizate în general.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici de 45° - sau învelitori tip terasă.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.
- se vor evita combinațiile de culori stridente

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fatadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30 % va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime.

14. IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 2.20 m. și minim 1.80 m. înălțime din care 0.30 m. soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier.

SECȚIUNEA 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 următoarele condiționari:
- POT maxim = 80%

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

CUT maxim exclusiv echipamente publice - in functie de numarul maxim de niveluri:
 $P + 3,4 - CUT \text{ maxim} = 2.0$

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

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

- (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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

E 2 - sunt admise urmatoarele utilizari:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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 2 - conform PUZ sau conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;
- 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 2 - retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri

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

E 2 - conform PUZ;
- cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de 5.0 metri.

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

E 2 - 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.
- cladirile se vor dispune pavilionar sau regim izolat

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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 2 – se admit constructii cu regim maxim de inaltime de P+2+etaj retras fata de caile de circulatie

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

E 2 - aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati.

- se interzice folosirea invelitorilor din materiale tip "onduline", azbociment ondulat, si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor.

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

-Sunt interzise construcțiile ce reprezintă paștișe(DEX- PASTIȘĂ, *paștișe, s.f. Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.*)—ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

-Sunt interzise imitațiile de materiale.

-Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori pastelate -Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici de 45o - sau învelitori tip terasă.

-Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

-Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.

-se vor evita combinatile de culori stridente

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

E 2 - toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara.

- rețelele publice se vor amplasa in afara partii carosabile

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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 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;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

E 2 - conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:
POT maxim = 25%

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

E 2 - conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:
CUT maxim = 0.7

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

- G 1 - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala
- G 2 - subzona cimitirelor

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 1 – NU ESTE CAZUL
- G 2 – NU ESTE CAZUL

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- G 1,G2 - 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;
- G 2 - in cimitirele care incluse in categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii, plantatiile si constructiile funerare.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- G1- 0,40 ha
- G2- 4,00 ha

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

G2 – zona cimitirelor se vor retrage cu minim 10 m fata de aliniament fata de caile de circulatie creandu-se bariere vizuale prin spatii plantate

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

G 1,G2 - 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 – nu este cazul

G2 – se vor amplasa in sistem izolat cu distanta minima intre cladiri de minim jumatate din inaltimea la cornisa intre doua cladiri vecine.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G 1,G2- 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.

G2 - in cazul cimitirelor municipale locurile de parcare vor fi cele publice situate in afara partii carosabile.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G 1- nu este cazul

G2- maxim P+2.

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;
- se interzice folosirea invelitorilor din materiale tip "onduline" , azbociment ondulat, si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe(DEX- PASTÎȘĂ, *pastişe, s.f. Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.*)—ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici de 45o - sau învelitori tip terasă.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab
- se vor evita combinatile de culori stridente

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;

- retelele edilitare se vor amplasa in afara partii carosabile

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 sigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.
- retelele edilitare se vor amplasa in afara partii carosabile

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 50 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 admitarea 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 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)

G 1 - POT existent

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

G1 – CUT existent

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A 4 – Activitati de servicii si comert compatibile cu zona rezidentiala

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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.

- showroom-uri, birouri, service-uri auto

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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

- 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.

- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate la punctul Art.2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- 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

-cladirea se va amplasa la o distanta de minim 4,50 m fata de aliniament;

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

-cladirea se va amplasa la o distanta de minim 4,50 m fata de aliniament;

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

A4 - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii
- cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- A4 - Inaltimea cladirilor nu va depasi P+2+etaj retras fata de caile de circulatie.
- 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

- 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;
- se interzice folosirea invelitorilor din materiale tip "onduline", azbociment ondulat, si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă paștișe(DEX- PASTIȘĂ, *paștișe, s.f. Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.*)—ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici de 45o - sau învelitori tip terasă.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab,
- se vor evita combinatile de culori stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- 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;
- retelele se vor amplasa in afara partii carosabile.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 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 50 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

A4 - 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 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
POT maxim= 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 4,5mc/mp teren

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

V 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale

V 3b - Complexe si baze sportive

V 5 - culoare de protectia fata de infrastructura tehnica

V9 – fâșii și perdele de protecție

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

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

V 3b - sunt admise urmatoarele categorii de constructii: sali de sport, cladiri pentru cazare, administratie, alimentatie publica, invatamant, comert specific

V5 - se admit doar spatii verzi plantate

V9 – se admite construirea de statii pentru transportul in comun cu anexe functionale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V1b- este interzisa orice functiune ce nu a fost prevazuta la sectiunea 1

V3b- este interzisa orice functiune ce nu a fost prevazuta la sectiunea 1

V5,V9- este interzisa orice functiune ce nu a fost prevazuta la sectiunea 1

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

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

V1b- suprafata de cca 1,62 ha avand forma rectangulara cca 145x105 m

V3b- suprafata de cca 0,75 ha avand forma rectangular cca 35x205 m

V5- fasie de spatiu verde plantat pentru protectie de cca 8,00 m latime si 500 m lungime de protectie a zonei g2 fata de arterele de circulatie

V9- fasie de spatiu verde plantat de protectie fata de calea ferata de cca 21 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1b- cladirile se vor amplasa pe aliniament cu conditia ca distanta dintre fronturi sa nu depaseasca inaltimea cladirii in caz contrar se va retrage cu diferenta de inaltime

V3b-constructiile complementare practicarii sportului in aer liber se vor amplasa pe aliniament cu conditia ca distanta dintre fronturi sa nu depaseasca inaltimea cladirii in caz contrar se va retrage cu diferenta de inaltime

V5-nu este cazul

V9-nu este cazul

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

V1b- cladirile se vor amplasa la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 metri.

V3b- cladirile se vor amplasa la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 metri.

V5-nu este cazul

V9-nu este cazul

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

V1b- cladirile se vor amplasa la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 metri.

V3b- cladirile se vor amplasa la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 metri.

V5-nu este cazul

V9-nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V1b- 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

V3b- 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.

V5-nu este cazul

V9-nu este cazul

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V1b-stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei sau posibilitate de concesionare a parcarilor publice

V3b- stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei

V5-nu este cazul

V9-nu este cazul

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V1b- maxim P+1 (7 m)

V3b- maxim P+2 (20 m)

V5,V9-nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V1b, V3b

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;
- se interzice folosirea invelitorilor din materiale tip "onduline" , azbociment ondulat, si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă *pastișe*(DEX- PASTÎȘĂ, *pastișe*, s.f. *Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.*)–ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici de 45o - sau învelitori tip terasă.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab,
- se vor evita combinatile de culori stridente.

V5,V9- Spatii verzi ce se vor plan cu vegetatie de inaltime medie si mica

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- 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;
- retelele se vor amplasa in afara partii carosabile.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V1b, V3b

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 50 mp

V5,V9- Spatii verzi ce se vor plan cu vegetatie de inaltime medie si mica

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

A4 - 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.

- 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;

V1b, V3b- nu este cazul

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

V 1b, - POT maxim- 30% (in calculul POT nu a fost inclusa suprafata terenurilor libere neacoperite sau acoperite cu materiale usoare de panza)

V3b - POT maxim- 30% (in calculul POT nu a fost inclusa suprafata terenurilor libere neacoperite sau acoperite cu materiale usoare de panza)

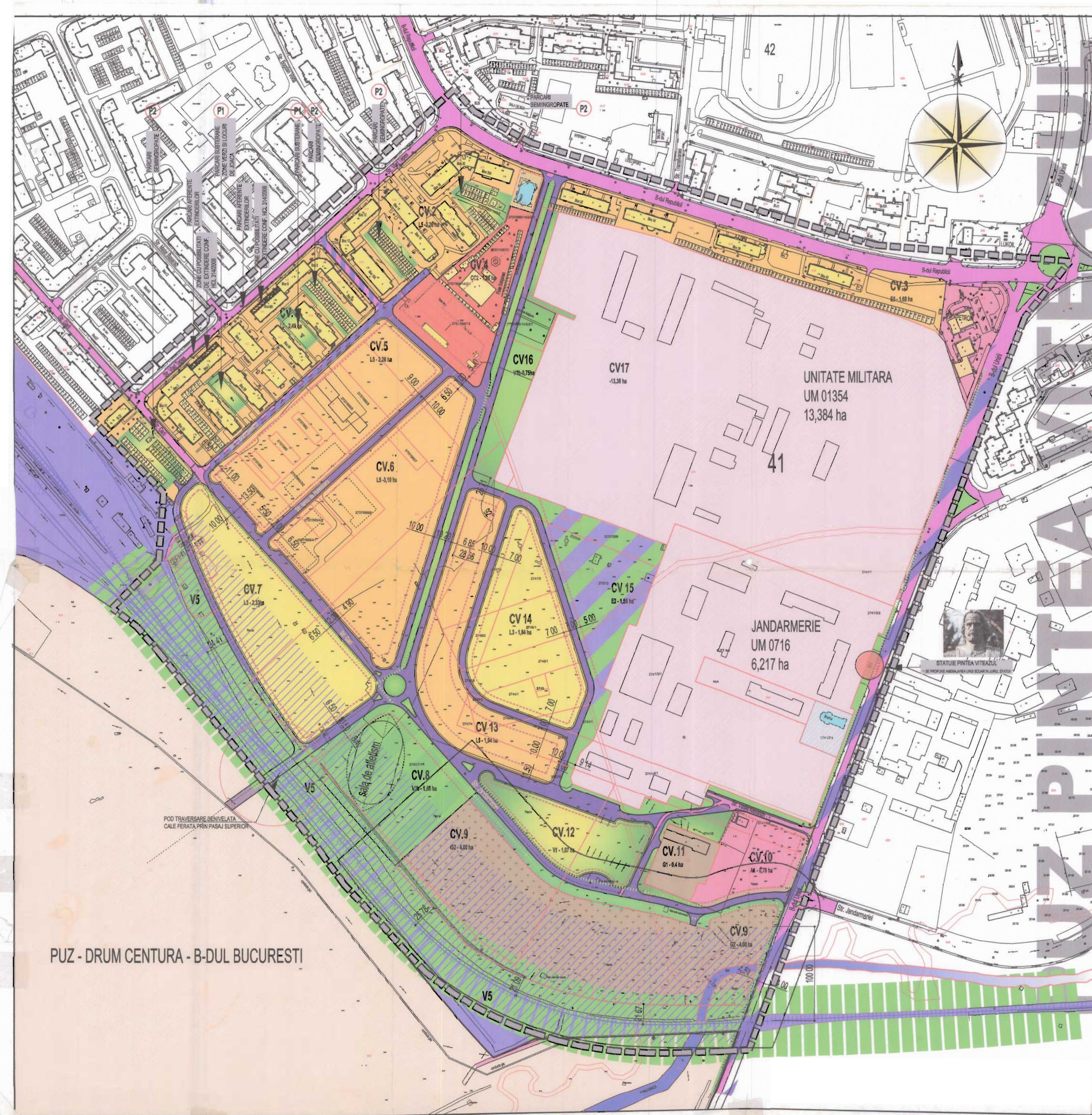
V5,V6 - nu este cazul

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

V1b- CUT maxim =1

V3b- CUT maxim =2,1

Intocmit,
Arh. Horea Stoia



- ### DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE SI SUBZONE
- CC - ZONA CENTRELOR DE CARTER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE
- CC 2 - Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extindere propuse.
- E2 - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL
- F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE
- L - ZONA DE LOCUIT
- L3 - Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri DESTINATE TINERILOR
- L5 - Subzona locuintelor colective medii (P+3-4) sau medii si inalte (P+3-5 - P+8-10)
- A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- A4 - Activitati de servicii si comert compatibile cu zona rezidentiala
- V - ZONA SPATIILOR VERZI
- V1 - Spatii verzi publice cu acces nelimitat ;
- V1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale;
- V3b - Complexe si baze sportive;
- V5 - Culoare de protectia fata de infrastructura tehnica;
- V9 - Fașii și perdele de protecție
- G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA
- G1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comună;
- G2 - Subzona cimitirelor;
- S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

BILANT TERITORIAL - S total = 61.78 ha

FUNCTIONI	EXISTENT	PROPOS
CIRCULATI	2.89	4.88% 8.37 13.54%
ZONA CU FUNCTIONI DE INTERES PUBLIC/ CENTRE DE CARTIER	2.30	3.73% 1.28 2.16%
ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER	0	0% 1.56 2.52%
ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE	0.30	0.48% 0.30 0.48%
ZONA DE LOCUIT	6.81	10.70% 17.63 28.53%
ZONA SPATIILOR VERZI	0	0% 5.87 9.50%
PASUNE	29.34	47.50% 0 0%
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	19.94	32.27% 19.94 32.20%
GOSPODARIE COMUNALA	0.40	0.64% 4.40 7.12%
COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE	0	0% 1.66 2.68%
ACTIVITATI DE SERVICII SI COMERT COMPATIBILE CU ZONA REZIDENTIALA	0	0% 0.79 1.27%

NOTA: - SUPRAFETELE AU FOST CALCULATE PE UNITATI FUNCTIONALE;
- LA ZONA SPATIILOR VERZI DIN TABEL SE VOR ADAUGA SUPRAFETELE DEFINITE PRIN REGULAMENT, APERENT FIECARUI CVARTAL IN PARTE;

	POT maxim %	CUT maxim	RH
CV1 - L5	46%	1.60	S+P+4+M
CV2 - L5	40%	1.65	S+P+4+M
CV3 - L5	27%	1.65	S+P+4+M
CV4 - CC2	80%	2.00	S+P+3
CV5 - L5	40%	2.70	S+P+6+M(etaj retras)
CV6 - L5	40%	2.70	S+P+6+M(etaj retras)
CV7 - L3	25%	0.5	S+P+1
CV8 - V3B	40%	2.5	S+P+8
CV9 - G2	50%	1.5	S+P+2
CV10 - A4	50%	1.5	S+P+2
CV11 - G1	50%	1	S+P+1
CV12 - V1	30%	1	S+P+1
CV13 - L5	40%	2.70	S+P+6+M(etaj retras)
CV14 - L3	25%	0.5	S+P+1
CV15 - E2	25%	0.7	S+P+3
CV16 - V1	0%	0	0

- ### LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITE PARCELE
 - ALINIAMENT
 - STRAZI EXISTENTE
 - STRAZI PROPUSE
 - MODERNIZARE B-DUL UNIRII
 - PISTE BICICLETE
 - TRANSPORT IN COMUN CF
 - ZONA DE PROTECTIE CF
 - AMENAJARI SPORTIVE DIN ZONELE REZIDENTIALE - ETAPA II
 - PARCARI AMENAJATE ODATA CU EXTINDEREA PENTRU SPATII COMERCIALE
 - ZONE CU POSIBILITATI DE EXTINDERE PENTRU SPATII COMERCIALE
 - LIMITA ZONEI DE PROTECTIE CIMITIR MUNICIPAL - 50 m

PUZ - DRUM CENTURA - B-DUL BUCURESTI

proiect M.G.H. srl				Beneficiar: MUNICIPIUL BAIA MARE PRIMARIA MUN. BAI A MARE		Nr.proiect 10/2008	
SPECIFICATIE				NUME	SEMANTURA	DATA	titlu proiect: PUZ, PINTEA VITEAZUL
sef proiect				arh. Stela Horas		1:2000	Faza: PUZ
proiectat				arh. Stela Horas		07.2008	titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
desenat				arh. Stela Horas			2

