

**PLAN URBANISTIC GENERAL  
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ**

**REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM**

CONTRACT NR. 13352 / 18.09.1998

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHITEXT INTELTEXT S.R.L.**

DIRECTOR: **arh. Arpad ZACHI**

CONSULTANT: **INSTITUTUL DE ARHITECTURĂ „ION MINCU”  
FACULTATEA DE URBANISM**

RECTOR: **prof. dr. arh. Alexandru M. SANDU**

MANAGER: **S.C. URBAN DESIGN S.R.L.**

DIRECTOR: **arh. Monica RĂDULESCU**

PRELUCRARE DIGITALĂ: **S.C. VIRTUAL WORLD DESIGN S.R.L.**

DIRECTOR: **ing. Angelo MORASSI**

**PLAN URBANISTIC GENERAL  
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ**

**REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM**

**COLECTIV DE ELABORARE  
S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L.**

**arh. Arpad ZACHI (șef proiect general)**  
**arh. Cristian BALAN (coordonator general PUG)**  
**arh. Marcela PAIDIU**  
**geolog Petre PAIDIU**  
**dr. Claudia POPESCU**  
**c.arh. Sorin MANEA**  
**c. arh. Ștefania ROMAȘCAN**  
**arh. Marilena RIGA**  
**arh. Veronica MARIN**  
**ing. Ecaterina BUNEA**  
**ing. Florin CHIPERI**  
**ing. Dinu ZAHARESCU**

**CONSULTANT  
INSTITUTUL DE ARHITECTURĂ “ION MINCU”  
FACULTATEA DE URBANISM**

**prof. dr. arh. Doina CRISTEA**

**COLECTIV PRELUCRARE DIGITALĂ  
S.C. VIRTUAL WORLD DESIGN S.R.L.**

**arh. Adriana KALMAN**  
**Alina AGRIGOROAIE**  
**stud. Florin PANEȘ**  
**stud. Ioana DĂNILĂ**  
**Dana PAȘCA**

**TITLU I. - PRESCRIPȚII GENERALE****m DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al municipiului Târgu Mureș, precum și pe teritoriul cuprins în extinderea acestui intravilan, propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu Mureș din anul 2000.

**m CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

Totodată s-a ținut seama de următoarele documentații:

- 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.

**m DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

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

**ZONE CUPRINSE ÎN 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**

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

**CP 1a** – subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri sau grupări de clădiri singulare, de interes public;

**CP 1b** – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă;

**CP 1c** – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri

- (maxim P+2), dispuse pe aliniament și alcătuiind un front relativ continuu la stradă, având drept caracteristică parcele de tip „sfoară” (foarte lungi);
- CP 1d** – subzona din interiorul rezervației de arhitectură, delimitată de conturul incintei fortificate (Cetatea).
- CP 2**– Zona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.
- CP 3**– Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.
- CP 4**– Zona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100m de la monumente sau ansambluri protejate, ocupată de clădiri industriale, de tip mică producție, manufacturi sau servicii pentru industrie.
- CA** - **Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.**
- CB** - **Zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală:**
- CB 1**- subzone dispersate existente;
- CB 1P** - subzone dispersate existente situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric;
- CB 2**- învățământ universitar și pol de cercetare;
- CB 3**- centru de conferințe și expoziții internaționale.
- CM** - **Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe:**
- CM 1**- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;
- CM 1P** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 situată în zona de protecție de 100m față de centrul istoric;
- CM 2**- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;
- CM 3**- subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;
- CM 3P** - subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.
- CC** - **Zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.**
- CCP** - Subzona centrelor de cartier, situată în interiorul zonei de protecție de 100m față de centrul istoric.
- CE** - **Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial.**

**CF - Zona activităților legate de culte.****L - ZONA DE LOCUIT**

**L 1- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

**L 1P** - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situată în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

**L 2- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri:**

**L 2a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

**L 2b** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;

**L 2c** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

**L 2P** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

**LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite.**

**LL P** - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

**LL V** - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.

**LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți:**

**LV 1-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

**LV 2-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

**LM - Zona mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive.**

**A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

**AA - Zona de activități agro-industriale:**

**AA1-** subzona unităților agroindustriale;

**AA2-** subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

**AI1- Zona unităților industriale mari situate în platforme monoprofilate.**

**AI2- Zona activităților productive și de servicii:**

**AI 2a** - subzona unităților predominant industriale;

**AI 2b** - subzona implantărilor IMM productive și de servicii;

**AI 2c** - subzona Parcului de activități

- AI 2d - subzona activităților terțiare pentru zona industrială;
- AI 3- Zona activităților productive dispersate:**
- AI 3a - Subzona unităților ce se mențin;
- AI 3b - Subzona unităților ce necesită relocare.
- AI 4- Carieră ce necesită trecerea la regim de exploatare care să permită refacerea peisajului degradat**

## V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

---

- V 1- Spații verzi publice cu acces nelimitat :**
- V 1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;
- V 1b - Amenajări sportive din zonele rezidențiale.
- V 2- Spații verzi publice cu acces limitat de folosința specializată:**
- V 2a –Parc dendrologic;
- V 2b – Grădina zoologică;
- V 2c – Muzeul satului.
- V 3- Spații verzi pentru agrement:**
- V 3a - Baze de agrement, parcuri de distracții;
- V 3b - Complexe și baze sportive.
- V 4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.**
- V 5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnica.**
- V 6- Păduri de agrement.**
- V 7- Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.**
- V 8- Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară.**

## T - ZONA TRANSPORTURILOR

---

- TR - Zona transporturilor rutiere:**
- TR 1- subzona unităților de transporturi izolate;
- TR 2- subzona de transfer.
- TF - Zona transporturilor pe cale ferată.**
- TA - Zona transporturilor aeriene.**

## G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALA

---

- G 1- Zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunala.**
- G 2- Zona cimitirelor.**

## S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

---

## ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

---

- EX O - Teren rezervat pentru traseul ocolitoarelor și pentru mutarea căii ferate.**

**Observații:**

- În mod normal, în regulamentele urbanistice din alte țări europene, obiectivele de utilitate publică - construcții și spații amenajate - nu fac obiectul prevederilor regulamentare deoarece acestea sunt protejate prin lege, au în majoritate ca beneficiar și responsabil aceeași autoritatea publică locală care eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire și deci nu pot face obiectul speculei funciare și imobiliare. Deoarece în țara noastră, până la data elaborării prezentului Plan Urbanistic General, nu a fost încă adoptată Legea Urbanismului, s-a considerat necesară o protecție suplimentară a obiectivelor de utilitate publică și, în consecință, acestea fac obiectul unor articole de regulament.
- Pentru lotizările existente, în special pentru cele protejate și pentru cele realizate cu clădiri standard cuplate sau izolate, condițiile de construire au fost restituite după măsurătorile din planurile cadastrale, pentru a se evita deteriorarea calității locuirii și a aspectului general al acestor zone datorită unor presiuni speculative.
- În toate cazurile în care se menționează unități teritoriale de referință situate în zone protejate, referința se face inclusiv la zona de 100m în jurul monumentelor sau perimetrelor de protecție.

#### m STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

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

#### **GENERALITĂȚI: Caracterul zonei**

##### **SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională**

ARTICOLUL 1- utilizări admise

ARTICOLUL 2- utilizări admise cu condiționări

ARTICOLUL 3- utilizări interzise

##### **SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

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

ARTICOLUL 5- amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

ARTICOLUL 8- circulații și accese

ARTICOLUL 9- staționarea autovehiculelor

ARTICOLUL 10- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ARTICOLUL 11- aspectul exterior al clădirilor

ARTICOLUL 12- condiții de echipare edilitara

ARTICOLUL 13- spații libere și spații plantate

ARTICOLUL 14- împrejmuiri

##### **SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

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

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

#### **Observații:**

- Alcătuirea Regulamentului Local de Urbanism respectă acel considerent juridic privind redactarea (obligatoriu în alte țări ca, de exemplu, Franța) prin care, având în vedere faptul că odată aprobat acesta devine opozabil în justiție, se interzic trimiterile de la

prevederile pentru o unitate de referință la alta, **chiar dacă sunt identice**, pentru a nu se crea confuzii.

- În anexe sunt prezentate explicații privind sensul unor termeni utilizați în regulament.

#### m **RESTRICȚII DE ORDIN GEOTEHNIC**

În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în text la capitolul 7. *Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului*, paragraful 7,4.1. *Protecția cadrului natural*, , din volumul 2 *Propuneri* al prezentului Plan Urbanistic General.

La stabilirea POT și CUT, în cazul în care, pentru orice unitate teritorială de referință, cifrele din regulament diferă față de cele din respectivul capitol al P.U.G. Propuneri, se recomandă a fi respectate reglementările cele mai restrictive. Nu se vor depăși pentru nici un fel de construcție, lucrare sau amenajare indicii POT și CUT din prezentul Regulament urbanistic.



**TITLU II. -PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ****ZONE CUPRINSE ÎN 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 centrală, coincidând în mare măsură cu Cartierul Centru, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprentele unei lungi evoluții istorice.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (atât cele înscrise în Lista monumentelor cât și cele propuse a fi înscrise) și este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri parazitare.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban – vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă atractivitate atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți – datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală a ca o entitate bine definită și coerentă.

Zona se compune din următoarele subzone:

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

**CP 1a** – subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri sau grupări de clădiri singulare, de interes public;

**CP 1b** – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă;

**CP 1c** – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă, având drept caracteristică parcele de tip „sfoară” (foarte lungi);

**CP 1d** – subzona din interiorul rezervației de arhitectură, delimitată de conturul incintei fortificate (Cetatea).

**CP 2– Zona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.**

**CP 3– Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate.**

**CP 4– Zona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100m de la monumente sau ansambluri protejate, ocupată de clădiri industriale, de tip mică producție, manufacturi sau servicii pentru industrie.**

Orice intervenție în zona protejată necesită 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 arhitectură, 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**

### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**CP 1a+CP1b+CP1c+CP 2+CP 3+CP 4 –** sunt admise următoarele funcțiuni:

- m servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
  - m activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
  - m 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;
  - m locuințe;
  - m cuaruri plantate de interes public.
- 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 funcțiilor 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 1d** – sunt admise următoarele funcțiuni:

- m servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și atractive din punct de vedere turistic, cu condiția prezervării construcțiilor vechi și a atmosferei existente;
- 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 de interes public existente.

## ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**CP 1a+CP1b+ CP1c+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;

**CP1d** - se admit conversii și extinderi pentru funcțiunile de interes public admise precizate, în interiorul clădirilor existente;

**CP 1a+CP1b+CP 1c+CP1d+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;

**ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**CP 1a+CP1b+CP1c+CP1d+CP 2+CP 3+CP 4 –** se interzic următoarele utilizări:

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

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**CP 1a+CP1b+CP1d+CP 2 –** *se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;*

- se consideră construibile parcelele având minim **150mp** și un front la stradă de minim **8,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе 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;
- excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de **8,0metri** și suprafața lotului de minim **150mp**, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de **8metri** și suprafața parcelei mai mică de **150mp**, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de **24,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе 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 1c -** este posibilă subîmpărțirea parcelelor existente, pentru creșterea densității în cadrul parcelarului sau apariția unor alte tipuri de activități pentru recreație și detenta/loisir în cadrul parcelarului (de exemplu spații verzi publice organizate în interiorul insulei, păstrând nealterat frontul la stradă);

**CP 2+CP3 -** se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;

- CP 4** - dimensiunea minima a parcelei construibile este de **350m<sup>2</sup>** 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;

#### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- CP 1a+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** - se menține neschimbată situația existentă în care toate clădirile se situează pe aliniament; pentru alte clădiri sau amenajări, este necesar Plan Urbanistic Zonal;
- CP 2+CP 3** - 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**;
- CP 4** - este posibilă amplasarea clădirilor pe aliniament, pentru funcțiuni accesibile publicului și doar dacă trotuarul este de minim **5,0 metri**; pentru construcțiile retrase de la aliniament, distanța este de cel puțin **4,0 metri**.

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

- CP 1a** - se menține neschimbată situația existentă
- CP 1b** - 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 2** - 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 funcțiilor 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 1d** – se va studia prin Plan Urbanistic Zonal

**CP 3+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**;

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

**CP 1a** – se menține neschimbată situația actuală

**CP 1d** – în principiu 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 1c+CP 2+CP 3+CP 4** - pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curșilor să țină seama de următoarele:

- (1) - curșile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>** și o lățime minimă de **4,0 metri**;
- (2) - curșile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>**. și cu o lățime de minim **6,0 metri**;
- (3) - pavajul curșii va fi cu cel puțin **0,10 metri** deasupra cotei trotuarului;
- (4) - se admite reducerea suprafețelor curșilor 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 1b+CP 1c+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.

## ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**CP 1d** – este obligatorie asigurarea în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- este permis accesul carosabil doar pentru aprovizionare;
- 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;

**CP 1a+CP1b+CP1c+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 1c+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;

## ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**CP 1d** – este interzisă staționarea autovehiculelor în incinta;

**CP1a+CP1b+CP 1c+CP1d+CP 2+CP3+CP 4** – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

**CP 1a+CP 1b+CP 1c+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.

## ARTICOLUL 10. - 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 a clădirilor este **P+2**, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă **P+11**;

- 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 descăștere 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** – se va studia prin Plan Urbanistic Zonal;

**CP 2** – în cazul reconstrucției unora dintre aceste clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință **CP 1** în care acestea se înserează.

**CP 3+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.

## ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**CP 1a+CP 1b+CP 1c+CP 1d(+CP 3+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;
- reliefurile 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 reliefurile 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 calcanele 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 2** – intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.

## ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- CP 1a+CP 1b+CP 1c+CP 1d+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 vizibila a cablurilor CATV.

## ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- CP 1a+CP 1b+CP 1c+CP 1d+CP 2+CP 3**- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curșilor 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 1a+CP 1b+CP 1c+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 **100m<sup>2</sup>**;

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

**CP 1d** – se va menține situația existentă;

**CP1a+CP 1b+CP 1c+CP 2+CP 3+CP 4** – 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 2+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

##### ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT – % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

**CP 1d** – se va studia prin Plan Urbanistic Zonal, cu recomandarea **POT<sub>max</sub>=30%**

**CP 1a+CP 1b+CP 1c+CP 2+CP 3+CP 4** – **POT<sub>max</sub>=50%**;

- excepție de la **POT<sub>max</sub>=50%** se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat **POT<sub>max</sub>=70%** și Piața Teatrului unde este recomandat un **POT<sub>max</sub>=30%**;

##### ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

**CP 1d** – se va studia prin Plan Urbanistic Zonal;

**CP 1a+CP 1b+CP 1c+CP 2+CP 3+CP 4** – **CUT<sub>max</sub>=1,5**;

- excepție de la CUT maxim=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat **CUT<sub>max</sub>=3**;

## **CA - Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse la vest și sud de zona istorică, respectiv între pârâul Pocloș și calea ferată, de-a lungul bd. Gh. Doja și bd. 1 Decembrie 1918.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- CA** - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituții județene și altele similare;
- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane – la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- CA-** se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim **30%** din totalul ariei construite desfasurat pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
  - se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de **30%** din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de doua clădiri adiacente;
  - se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim **100 metri** de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
  - se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**CA** - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- m ori ce lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor;
- m activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- m construcții provizorii de orice natura;
- m depozitare en-gros;
- m depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- m activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- m depozitari de materiale re folosibile;
- m platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- m lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- m ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- m orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

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

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

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de **1000mp.** cu un front la stradă de minim **30,0metri** în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim **24,0metri** în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane; sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere de către administrația publică;
- se considera construibile parcelele având minim **500mp.** și un front la stradă de minim **15,0m.**

### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CA- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și supramunicipal se vor retrage cu cel puțin **6,0metri** de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de **3,0metri** și nu cu mai mult de **9,0metri**; fac excepție de la aceasta regula situațiile de marcă prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10.

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

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,0metri** de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va

retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **4,0metri**;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată funcțiilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **4,0metri**;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o lungime egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **4,0metri**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,0m**; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continui.

#### ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanță se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor se admite 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 într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250metri**.

#### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

#### ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului sau dinspre platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

#### ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

#### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0m. a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, împrejuririle vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de **2,20metri** și minimă de **1,50m**, din care un soclu opac de **0,30m** și vor putea fi dublate de gard viu;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

**CA** - conform P.U.Z. cu condiționări:

- în zonele de versanți **POT<sub>max</sub>=25%**
- **POT<sub>max</sub>=65%**

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

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în zonele de versanți **CUT<sub>max</sub>=0,8**
- în zonele de luncă și podiș **CUT<sub>max</sub>=2,4**

## **CB - Zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI:**

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a căror calitate funcțională și estetica conditionează întreaga dezvoltare a municipiului.

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

**CB 1** - subzone dispersate existente;

**CB 1P** - subzone dispersate existente situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric;

**CB 2** - învățământ universitar și pol de cercetare;

**CB 3** - centru de conferințe și expoziții internaționale.

Pentru fiecare dintre aceste zone este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau în cazul transformării sau extinderii unei clădiri din unitățile teritoriale de referință CB 1 și CB 1P, a unui P.U.D.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**CB 1+CB 1P** – se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

**CB 2** - spații pentru învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă - mediatecă, camine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje.

- spații pentru cercetare în profile legate de cele ale învățământului superior din campus;

**CB 3** - centru de conferințe format din:

m o grupare de săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa,

m săli de expoziție,

m bibliotecă - mediateca,

m centru de presă,

m releu infostructura,

m parcaje multietajate;

- centru de formare-informare cuprinzând:

m o grupare de săli de seminarii și conferințe,

m spații pentru activitățile specifice și birouri pentru gestionarea centrului;

- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**CB 1** - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

**CB 1P** - extinderile și schimbările de profil să fie compatibile cu statutul zonei protejate.

**CB 2+CB 3** - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări;



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

**CB 3-** se admite comerț cu amanuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3** - se interzic:

- m orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- m activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- m construcții provizorii de orice natură;
- m depozitare en-gros;
- m depozitari de materiale re folosibile;
- m platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- m lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- m orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**CB 1P-** se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul de zonă protejată.

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

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

**CB 1+CB 1P** - se mențin limitele actuale ale diferitelor unități.

**CB 2+CB 3** - conform P.U.Z. elaborat pe baza temei beneficiarului.

#### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**CB 1+CB 1P** - extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente;

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

**CB 2+CB 3-** se va asigura o retragere a clădirilor de minim 10metri de la aliniament.

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

**CB 1+CB 1P** - în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală dar nu cu mai puțin de 5,0metri;

- în zonele de versanți, se va construi în regim izolat
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se

îvecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **5,0metri**;

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

**CB 2+CB 3-** conform P.U.Z.

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

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

**CB 2** – distanțele dintre clădiri vor respecta normele specifice; în absența acestora se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0metri**;

**CB 3-** conform P.U.Z. cu condiția ca să se respecte o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0metri**;

#### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică;

**CB 1P-** în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0metri**.

**CB 2-** circulațiile carosabile din campus vor fi prevăzute cu denivelări transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3-** în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3-** conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

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

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

#### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**CB 1+CB 1P**- se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5 pe străzile cu 4fire de circulație și P+3 pe străzile cu doua fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu cu mai puțin de **4,0metri**;

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

**CB 2+CB 3**- conform P.U.Z

#### ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**CB 1**- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

**CB 1P**- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau macheta pentru intervenții asupra clădirilor existente;

- 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.

**CB 2+CB 3**- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerentă” și “elegantă”.

#### ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3**- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

#### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3**- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,0cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3-** conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- în zona de podiș  $POT_{max}=60\%$
- în zona de luncă  $POT_{max}=50\%$
- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați)  $POT_{max}=20\%$

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

**CB 1+CB 1P+CB 2+CB 3-** conform P.U.Z., în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- în zona de podiș  $CUT_{max}=1,8$
- în zona de luncă  $CUT_{max}=1,2$
- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați)  $CUT_{max}=0,3$

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

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

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

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

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

**CM 1**- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;

**CM 1P** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric;

**CM 2**- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

**CM 3**- subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;

**CM 3P** - subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**CM 1+CM 2+CM 3** - sunt admise următoarele utilizări:

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

- m parcaje la sol și multietajate;
- m locuințe cu partiu obișnuit;
- m locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

## ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**CM 1+CM 2+CM 3** - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

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

**CM 3**- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mentina accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

**CM 1P+CM 3P** - orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de **100metri**; în cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta centrului istoric.

## ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**CM 1+CM 2+CM 3**- se interzic următoarele utilizări:

- m activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- m construcții provizorii de orice natura;
- m depozitare en-gros;
- m stații de intretinere auto;
- m curatorii chimice;
- m depozitari de materiale re folosibile;
- m platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- m depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- m activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- m lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- m orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

**CM 1+CM 2**- cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z. pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000mp.** cu un front la stradă de minim **30,0metri**;

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

**CM 3** – terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita prin P.U.Z. astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

#### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**CM 1+CM 2+CM 3** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3,0metri**; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20metri** față de aliniamentul la stradă.

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

**CM 1+CM 2+CM 3** - conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,0metri** de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0metri**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;

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

#### ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

**CM 1+CM 2+CM 3** - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **6,0metri** 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;

#### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**CM 1+CM 2+CM 3** - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

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

#### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**CM 1+CM 2+CM 3** - cu următoarele condiționări:

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



## ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**CM 1+CM 2+CM 3** - cu următoarele condiționări:

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

**CM 1** – înălțimea maximă admisibilă **P+3** (17m)

**CM 2** - înălțimea maximă admisibilă **P+5** (21m)

**CM 2** - înălțimea maximă admisibilă **P+2** (9m)

-

**CM 1P+CM 3P** - în zona protejată se va respecta alinierea la cornișele existente.

## ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**CM 1+CM 2+CM 3**- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

**CM 1P+CM 3P** – 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. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

## ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**CM 1+CM 2+CM 2a** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a

imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20metri înălțime;
- în zonele de versanți se recomanda ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

**CM 1+CM 2+CM 3** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**CM 1+CM 2+CM 3** - conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- $POT_{max}=65\%$  cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**CM 1P+CM 3P** -  $POT_{max}=50\%$  cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

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

**CM 1** - conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- $CUT_{max}=1,8$  cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**CM 2**- conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- $CUT_{max}=2$  cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**CM 3**- conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- $CUT_{max}=1,5$  cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**CM 1P+CM 3P** -  $CUT_{max}=1,2$  cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

## **CC - Zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

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

**CC** - Subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi;

**CCP** - Subzona centrelor de cartier, situată în interiorul zonei de protecție de 100m față de centrul istoric.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

**CC+CCP**- sunt admise următoarele utilizări:

- m instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- m lăcașuri de cult;
- m sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- m edituri, media;
- m servicii sociale, colective și personale;
- m activități asociative diverse
- m comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- m depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- m hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- m loisir și sport în spații acoperite;
- m parcaje la sol și multietajate, intretinere autovehicule mici;
- m grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și intretinerea spațiilor publice.

**CC** - locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de **30%** din aria construită desfasurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z.;

**CC +CCP-** toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific

## ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**CC+CCP** - se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii libere;

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

## ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**CC+CC P-** se interzic următoarele utilizări:

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

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

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

**CC+CC P** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**CC+CC P-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 - 10metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4,0metri** de la aliniament pe străzile cu trotuare având latimi de maxim **3,0m.** sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu latime de peste

**3,0m.** cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;

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

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

**CC+CC P** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0metri** de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de 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 retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0metri**; în cazul în care aceasta limita separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,0metri**
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **4,0metri**;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**; clădirile destinate altor culte pot fi inserate în front continuu;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;
- se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de **10,0metri** distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de **1,90metri** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

#### **ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

**CC+CCP**- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **6,0metri** 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;

#### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**CC+CCP-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locala de dublura;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0metri**.
- este necesar ca prin P.U.Z. să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - străzi și piețe;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**CC+CC P-** conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

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

#### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+10** pe străzile cu **6fire** de circulație, **P+6** pe străzile cu **4fire** de circulație și **P+3** pe străzile cu **2fire** de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta conditionează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de **50,0metri** pe străzile de **6** și **4fire** de circulație și pe o lungime de **25metri** pe străzile cu **2fire** de circulație; în acest spațiu se recomandă

racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25,0metri** de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

**CC P** – este obligatorie alinierea la cornișă.

#### ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**CC+CC P** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări;

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

**CC P** - 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. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

**CC+CC P**- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

#### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**CC+CC P**- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,0cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fațadă 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 recomanda 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.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

**CC+CC P**- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomanda separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 2,20m. și minim 1,80m. înălțime din care 0,30m. 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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**CC** - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- $POT_{max}=80\%$  exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

**CC P** –  $POT_{max}=50\%$

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

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- **CUT** maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri:
  - m P+3,4 -  $CUT_{max}=2,0$
  - m P+5 și peste -  $CUT_{max}=2,2$
- **CUT** maxim - pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.



## **CE - Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

---

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

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

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

Întrucât este probabila reactualizare indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.

Orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei respective;

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**E-** sunt admise următoarele utilizări:

- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, gradinite, scoli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- CE -** se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționari specifice fiecărui tip de echipament
- la dispensarele, creșele și gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor
  - pentru creșele și gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafața de minim 100mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

#### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- CE** - conform P.U.Z.
- conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism
  - în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10,0metri**
  - în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea și aceasta distanță dar nu cu mai puțin de **6,0metri**;
  - în cazul în care buna funcționare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din UTR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.
  - în cazul în care terenul este situat la Nord de linia de demarcație a condițiilor de constructibilitate dificile, se va respecta regimul de construcție izolat.

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

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

#### ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

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

#### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- CE - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

#### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- CE - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice.

#### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- CE - conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z.;
- conform caracterului zonei și vecinătăților.
  - înălțimea clădirilor situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente.

#### ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- CE - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va tine seama de vecinătăți.
- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100metri față de monumentele de arhitectura existente și propuse.

#### ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

#### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

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

- CE** - conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:
- în zona de versanți **POT<sub>max</sub>=20%**

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

- CE** - conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:
- în zona de versanți **CUT<sub>max</sub>=0,5**

## CF - Zona activităților legate de culte

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

---

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

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

#### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- CF -** sunt admise următoarele utilizări:
- m lăcașuri de cult;
  - m servicii pentru culte;
  - m activități sociale ale asociațiilor religioase;
  - m activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

#### ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- CF -** pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării biserici de către procesiunile de credincioși;
- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

#### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- CF -** nu este cazul.

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

---

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

- CF -** parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică;

#### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- CF -** pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6,0metri** de la aliniament;
- lacasurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

- CF -** bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10,0metri** de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de **5,0metri** în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este

obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

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

#### ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

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

#### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

#### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- CF - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

#### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

#### ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- CF - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va tine seama de vecinătăți;
- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100metri față de monumentele de arhitectura existente și propuse.

#### ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- CF - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara.

#### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- CF - conform normelor în vigoare
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori,
  - terenul neocupat cu clădiri, trotuare de garda și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

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

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

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

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

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

## L - ZONA DE LOCUIT

### **L 1- Zona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

**L 1** - Zona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)

**L 1P** - Subzona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situată în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
2. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
3. refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
4. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
5. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
6. diminuarea insecurității și infraccionalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
7. introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.
8. adecvarea după caz la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectura.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**L 1+L 1P-** sunt admise următoarele utilizări:

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

##### ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**L 1+L 1P-** locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;



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

### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**L 1+L 1P-** se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

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

**L 1P** - se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

**L 1+L 1P-** conform P.U.Z.

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

**L 1P** - se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțimea;

**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**L 1+L 1P-** conform P.U.Z. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

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

**L 1P** - se va respecta situația din zona protejată în cazul existenței retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri fiind egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0metri**;

- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanță dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0metri**.

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

**L 1+L 1P-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0metri** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5,0metri**.
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15,0metri** fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **3,0metri** în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din

- înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

#### ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

**L 1+L 1P-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

#### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L 1+L 1P-** 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. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**L 1+L 1P-** conform P.U.Z. și normelor în vigoare

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

#### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**L 1+L 1P-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0metri;
- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3niveluri.
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descresștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

**L 1P** - în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100metri ;

#### ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**L 1+L 1P-** conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

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

**L 1P** - 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. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

**L 1+L 1P-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

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

### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**L 1+L 1P**- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**L 1+L 1P**- P+4,8  $POT_{max}=20\%$

- P+3,4  $POT_{max}=30\%$

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

**L 1+L 1P** - conform regimului de înălțime:

m P+3,4  $CUT_{max}=0,8$

m P+4,8  $CUT_{max}=1,0$

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

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

**L 2a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

**L 2b** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;

**L 2c** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

**L 2P** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000locuințe;
- locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor.
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- m în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime=1/2÷1/3;
- m în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime=1/2÷2/5;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate – una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**L 2+L 2P** – sunt admise următoarele funcțiuni:

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

**ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**L 2+L 2P** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

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

**L 2c** – realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;

**ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**L 2+L 2P** - se interzic următoarele utilizări:

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

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L 2+L 2P** - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionarii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colt	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

\*conform Regulamentului General de Urbanism

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

#### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L 2a** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0metri** pe străzi de categoria III și **5,0metri** pe străzi de categoria II și I.

**L 2b**- clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0metri**.

**L 2b+L 2c** - în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

**L 2P** – se va respecta caracterul general al străzii respective.

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

**L 2a+L 2P** – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0metri**.

**L 2b+L 2c+L 2P**– *în regim grupat* clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietatii având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

**L 2c+L 2P** - *în regim continuu* clădirea construită în regim insiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colt care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării insiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0metri**; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care insiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

**L 2b+L 2c+L 2P** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0metri**.

**L 2a** - în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limita exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila în cazul unor anexe și garaje.

#### **ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

**L 2** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0metri**;

#### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

#### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**L 2** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

**L 2b+L 2P** - se admit depășiri de **1-2metri** numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

#### **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**L 2** - 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 acoperiș;
- 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 azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**L 2P** – orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

#### **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**L 2** - 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 gheții;
- 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.

### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**L 2** - 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 **100mp.**;
- 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 ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

**L 2** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20metri** și minim **1,80metri** din care un soclu opac de **0,30**și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20metri**.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**L 2a+L 2b+L 2P - POT<sub>max</sub>=35%**

**L 2c - POT<sub>max</sub>=40%**

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

**L 2** - pentru înălțimi:

m P+1 **CUT<sub>max</sub>=0,6**

m P+2 **CUT<sub>max</sub>=0,9**

## **LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

---

Zona se compune din următoarele unități de referință:

**LL** - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite

**LL P** - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

**LL V** - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.

Problemele ridicate de aceasta zonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Gheorghe Marinescu), altele, mai modeste, fiind viabile sau se aflându-se într-un stadiu avansat de uzura.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calitatii locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor cauzate de reducerea însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și de apariția disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având cu efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local. În arile de versanți același proces poate prezenta riscul afectării stabilității versanților, și ca atare nu trebuie admis.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive pentru eliberarea autorizației de construire se impune prezentarea unui plan de situație cu integrarea în lotizare care să ilustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**LL** – locuințe

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**LL+LL P** - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

**LL+LL P** - se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, wc) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafața construită la sol de maxim 12,0mp.

**LL P** - orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**LL+LL P** - se interzic următoarele utilizări:

- m funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp. ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora **22,00**, produc poluare.
- m activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- m construcții provizorii de orice natura;
- m depozitare en-gros;
- m depozitari de materiale refolosibile;
- m platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- m creșterea animalelor pentru subzistență;
- m depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- m activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- m lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- m ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**LL P** - se interzic orice intervenții de natura să contravină statutului de zona protejată și caracterului general al lotizării.

**LL V** – se interzice extinderea, supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

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

### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela constructibilă (aliniament posterior).

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

**LL** - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

- **pentru clădirile cuplate** - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși **15metri** de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **3,0metri**;
- **pentru clădirile cuplate** - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0metri** dacă frontul parcelei este de minim **12,0m**.
- **pentru clădirile cuplate** - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabila pentru întreaga lotizare;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim **12,0mp**. construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va ramane egală cu jumătate din înălțimea dar nu puțin de **5,0metri**.

#### ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

**LL** - nu este cazul

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

#### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

#### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

#### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**LL+LL P** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării;

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

**LL V** – se interzice mansardarea sau supraetajarea clădirilor.

#### ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**LL** - 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 acoperiș;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenții în zonele protejate se vor aviza conform legii.

#### ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

#### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
- se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomanda speciile ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

**LL** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

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

### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**LL+LL P - POT<sub>max</sub>=30%**

**LL V - POT<sub>max</sub>=25%**

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

**LL+LL P- pentru înălțimi P+1 CUT<sub>max</sub>=0,6**

- pentru înălțimi P+2 CUT<sub>max</sub>=0,9

**LL V - CUT<sub>max</sub>=0,5**

## LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**LV 1-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

**LV 2-** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+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 străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta 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. - UTILIZĂRI ADMISE

**LV** – se admite funcțiunea de locuire.

#### ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**LV 1** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- 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;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+1
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV 2** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu parter cu următoarele condiționări:

- 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;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV 1** - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

**LV 2** – nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente.

**LV**- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250metri**;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**LV**- se interzic următoarele utilizări:

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

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

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

**LV 1** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x 15,0metri (225mp.)** și

de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de **800mp** și un front la stradă de minim **12,0m**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,0m**;

**LV 2** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x 15,0metri (225mp)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **10%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de **3000mp.** și un front la stradă de minim **20,0m**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,0m**;

#### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

**LV** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0metri.**

#### **ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

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

#### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

#### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**LV 1**- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **7,0metri (P+1)**



**LV 2** - înălțimea maximă admisibilă la cornișe **4,0metri (P)**

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

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20m.**).

#### **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

#### **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

- 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 vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

#### **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**LV** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

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

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**LV 1** -  $POT_{max}=20\%$

**LV 2** -  $POT_{max}=5\%$

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

**LV 1** - pentru înălțimi P  $CUT_{max}=0,3$

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

**LV 2** -  $CUT_{max}=0,05$

## LM – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

- activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim **30% - 40%** în ansamblul zonei și cadrul oricărei operațiuni urbanistice;
- realizarea locuințelor cu partiu special incluzând spații pentru profesii liberale;
- în cazul clădirilor izolate și grupate se recomandă să se adopte și tipul de două locuințe separate – una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare;
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire astfel:
  - m în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime=1/2÷1/3;
  - m în zona de versanți construcții în regim izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime cât mai aproape de 1/1.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LM- sunt admise următoarele funcțiuni:

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

#### ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **500mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

#### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2+L 2P - se interzic următoarele utilizări:

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

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

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

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

LM - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

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

\*conform Regulamentului General de Urbanism

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

### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- LM - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 5,0metri pe străzi de categoria II și I;
- în cazul clădirilor insiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- LM - în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0metri;
- în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- LM - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.;

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

#### **ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

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

#### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

#### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

#### **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

#### **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

#### **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**LM -** 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 **100mp**;
- 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 ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- LM -  $POT_{max} = 50\%$

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

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

## A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

---

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

---

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**AA - Zona de activități agro-industriale:**

AA1– subzona unităților agroindustriale;

AA2– subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

**AI1- Zona unităților industriale mari situate în platforme monoprolate.**

**AI2- Zona activităților productive și de servicii:**

AI 2a - subzona unităților predominant industriale;

AI 2b - subzona implantărilor IMM productive și de servicii;

AI 2c - subzona Parcului de activități

AI 2d - subzona activităților terțiare pentru zona industrială;

**AI 3- Zona activităților productive dispersate:**

AI 3a - Subzona unităților ce se mențin;

AI 3b - Subzona unităților ce necesită relocare.

**AI 4- Carieră ce necesită trecerea la regim de exploatare care să permită refacerea peisajului degradat**

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

#### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconformare zonă)

**AA1 - sunt admise:**

- m activități productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu în construcții agro-industriale mari,
- m distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor legate de activitățile agricole;
- m cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

**AA2 – sunt admise următoarele utilizări ale terenului:**

- m teren arabil, grădini;
- m pășuni, fânațe;
- m culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

**AI1 - sunt admise:**

- m activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari;
- m cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

**AI 2a - sunt admise:**

- m activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- m distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

- m cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- AI 2b** - sunt admise:
  - m IMM productive și de servicii,
  - m distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
  - m cercetare industrială;
  - m anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren.
- AI 2c** - Parc de activități, pentru care se va întocmi P.U.Z., cu următoarele recomandări:
  - m activități productive bazate pe tehnologii de vârf, nepoluante;
  - m servicii de intermediere, ambalare, reparații;
  - m cercetare industrială.
- AI 2d** - sunt admise activități terțiare pentru zona industrială:
  - m instituții și servicii publice supramunicipale și municipale;
  - m sedii de companii și firme;
  - m servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, releu infostructură, poștă și telecomunicații;
  - m servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir.
- AI 3a** - Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.
- AI 3b** - Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, pentru care se recomandă relocarea sau conversia spre activități nepoluante și / sau servicii compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.
- AI 4** - Se recomandă trecerea la un regim de exploatare a carierei care să permită refacerea treptată a peisajului degradat – conform unui proiect de specialitate, iar după încetarea exploatarea transformarea în spațiu verde public (**V1a**);
  - se va solicita utilizatorilor terenurilor degradate care afectează calitatea mediului din municipiul Târgu Mureș luarea măsurilor pentru refacerea peisajului degradat și continuarea exploatarea carierei astfel încât să fie posibilă această refacere pe măsura avansării excavațiilor.

## ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- AI** - Conform P.U.Z.
  - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
  - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
  - se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.
- AI 2c**- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren ( $S_{max}=3000mp$  ADC – 1500mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);
- AI 2c+AI 2d** - parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei;

**ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**AA+AI - Conform P.U.Z.**

- în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **AI** se interzice:
  - m amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
  - m efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
  - m efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**AI 2c+AI 2d+AI 3 - se interzic:**

- m orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- m activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- m construcții provizorii de orice natură;
- m depozitare en-gros;
- m depozite de materiale refolosibile;
- m platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

**AI 1+AI 3- se interzice amplasarea locuințelor;**

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

**AI 2 - se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Articolul 2.**

**AI - În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:**

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

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**AI 1+AI 2a AI 2c+AI 3 - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.**

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

**AI2 b+AI 2d - Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:**

- se recomandă parcelarea terenului în modula având suprafața minimă de **1000mp** și un front la stradă de minim **30m**, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente



**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c+AI 3** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **10,0metri** pe străzile de categoria a II-a;
- **6,0metri** pe străzile de categoria a III-a.
- de-a lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin **15,0m**.

**AI 2d** - clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de **3m**.

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

**AI** - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **6,0metri**.

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

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

- 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. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**AI** - Conform P.U.Z.

- 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 **4,0metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

**AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c+AI 4** - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

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

#### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**AI -** Conform P.U.Z.

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

#### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

**AI-** Conform P.U.Z.

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

**AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c-** Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0metri.

**AI 2d -** se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 pe străzile cu 4fire de circulație și de P+3 pe străzile cu 2fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, conform Articolului 5.

**AI 3-** Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;

#### ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**AI -** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

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

**AI 2c+d-** aspectul clădirilor va fi subordonat unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

#### ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

**AI -** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

**AI2c+d** - Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

#### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- AI** - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**.
- AI 2c** - Conform P.U.Z. cu recomandarea ca minim **15%** din suprafața totală a terenului să fie prevăzută cu spații plantate.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- AI** - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** din care un soclu de **0,30m**. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

#### ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c+AI 3** - Conform P.U.Z., dar nu peste **50%**.

**AI 2d** - Conform P.U.Z., dar nu mai mult de **65%**.

#### ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **10mc/mp** teren.

**AI 3** - Se recomandă ca în acest coeficient să nu depășească **4,5mc/mp** teren.

**AI 2d** - Conform P.U.Z., dar nu mai mult de **2,8**.

## V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

---

### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

---

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

**V 1- Spații verzi publice cu acces nelimitat :**

**V 1a** - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

**V 1b** - Amenajări sportive din zonele rezidențiale.

**V 2- Spații verzi publice cu acces limitat de folosința specializată:**

**V 2a** – Parc dendrologic;

**V 2b** – Grădina zoologică;

**V 2c** – Muzeul satului.

**V 3- Spații verzi pentru agrement:**

**V 3a** - Baze de agrement, parcuri de distracții;

**V 3b** - Complexe și baze sportive.

**V 4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.**

**V 5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnica.**

**V 6- Păduri de agrement.**

**V 7- Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.**

**V 8- Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară.**

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

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

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

#### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**V 1a** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihna;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și intretinere având suprafața construită desfasurat limitata la cel mult **60mp**.

**V 1b** - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

**V 2a** - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate;

**V 3a+V 3b** - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

**V 4+V 5+V 6+V 7+V 8**- conform legilor și normelor în vigoare

## ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- V 6** - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fara vegetație înalta să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

## ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- V** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- V 1+V 2** - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- V 5** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentata de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.
- V 6** - se interzice realizarea caselor de vacanta în afara perimetrelor stabilite prin regulament
- V** - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

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

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

- V**- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- V 1- V8** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

## T - ZONA TRANSPORTURILOR

---

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

---

Zona se compune din următoarele subzone:

**TR - Zona transporturilor rutiere:**

**TR 1-** subzona unităților de transporturi izolate;

**TR 2-** subzona de transfer.

**TF - Zona transporturilor pe cale ferată.**

**TA - Zona transporturilor aeriene.**

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

- **T** - se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;
- **TF**- aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru municipiu, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

#### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**TR 1** - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixa legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente;

**TR 2** - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

- servicii pentru transportatorii în tranzit : moteluri, restaurante, loisir;

**TF**- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente necesare funcțional;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

**TA** - instalații, construcții și depozite necesare funcționării aeroportului utilitar;

- lucrări de terasamente necesare funcțional;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

#### ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

#### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

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

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

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**TR**- construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **8,0metri** pe străzi de categoria III și **10,0metri** pe străzi de categoria II și I;

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

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

**TR**- distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0metri**;

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

### ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

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

- distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**TR**- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**TR** - staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **60%** din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20metri** înălțime;

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**TR**- înălțimea clădirilor nu va depăși **12,0metri** cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.



**ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- TR** - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- TR** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-purarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- TR** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** din care un soclu de **0,30m.**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**TR** - **POT<sub>max</sub>=50%**

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate

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

**TR** - **CUT<sub>volumetric max</sub>=15mc/mp teren**

**TF+TA** - conform studiilor de specialitate

## **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALA**

---

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

---

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**G 1- Zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comună.**

**G 2- Zona cimitirelor.**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**G 1-** construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comună exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate în capitolul anterior

**G 2 -** se admit următoarele funcțiuni

m cimitire

m capele

m spații pentru administrație

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**G 2-** în cimitirele care incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**G 1-** pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

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

---

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

- fara obiect -

#### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**G 1-** clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanță de minim **4,0metri** iar în zonele industriale la minim **8,0metri** pe străzi de categoria III și **10,0metri** pe străzi de categoria II și I;

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

**G 1-** distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0metri**;

## ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- G 1-** distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
  - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

## ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- G 1-** se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

## ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- G 1-** staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20metri înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4locuri de parcare.

## ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- G 1-** înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

## ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- G 1-** volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

## ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- G 1-** toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- G 2-** se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- G 1-** orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

**G 2-** se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- G 1 -** împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** din care un soclu de **0,30m.**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4,0metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțime, între cele doua garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- G 2 -** împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,20metri**.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**G 1 -**  $POT_{max}=50\%$

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

**G 2 -**  $CUT_{max}=0,6$

## S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA

---

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

---

Zona este alcătuită din următoarele componente:

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

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

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

## ZONE SITUATE ÎN AFARA INTRAVILANULUI

**EXO -** ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL ARTERELOR OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANZIT ȘI PENTRU MUTAREA CĂII FERATE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**EXO** este zona prin care va trece traseul viitorului drum expres (care va îndeplini și rolul de arteră ocolitoare a municipiului pe direcția Cluj – Reghin) și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate. Această zonă este formată dintr-o fâșie de teren de 150m lățime situată la nordul municipiului.

### RESTRIȚII PROVIZORII

**EXO -** se interzice în mod provizoriu, până la aprobarea studiilor de fezabilitate realizarea oricăror construcții definitive pe traseul viitoarelor drumuri ocolitoare pentru traficul de tranzit sau pe traseul viitoarei căi ferate.

**ANEXA I DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ**

În prezentul Regulament Local de Urbanism în afara termenilor precizați prin „Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, au fost utilizați și alți termeni având următorul înțeles:

- ACTIVITĂȚI TERȚIARE=activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională – Comisia Națională de Statistică, 1992.
- CENTRU DE AFACERI=parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupeate în clădiri specializate pentru birouri multietajate - dar nu peste P+6niveluri conform celor mai recente studii de marketing) servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, posta și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații economice, patronale și profesionale, loisir și sport în spații acoperite, mici activități productive specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale (birouri de avocatura cabinete medicale, birouri de consultanță pentru impozitare etc.), străzi și piațete pietonale pentru loisir urban, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participa la definirea acestuia nici funcțional, nici ca indici POT și CUT. Centrele de afaceri sunt totodată privite ca principală concentrare de locuri de munca cu calificare medie și superioară din localitate.
- COMERȚ EN-GROS=societăți comerciale care se ocupa cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiți.
- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS=filiera intermediară de depozite în care intra mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor și care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- IMM.=întreprinderi mici și mijlocii compuse pentru producție și / sau servicii din:
  - m unități micro – sub 10 angajați;
  - m unități mici – între 10 și 100 angajați;
  - m unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.
- INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE=serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, gradinite, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)=societăți, companii, firme, asociații care asigură contra cost sau în sistem non-profit o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- POLI TERȚIARI=grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri, de care se deosebește prin ponderea mai ridicată a activităților productive care totuși rămân sub 30% din numărul angajaților. Activitățile specifice polilor de dezvoltare sunt:
  - m servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), financiar-bancare, de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte;
  - m servicii și instituții publice care nu au legături directe cu publicul și care fac parte din “industria terțiarului” de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
  - m servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3niveluri;
  - m unități de cercetare-dezvoltare;
  - m centre de formare și perfecționare;
  - m unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fara transporturi grele;
  - m unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se afla în cuprinsul polului terțiar;
  - m comerț, servicii, restaurante, loisir pentru salariați și clienți;
  - m depozite comerciale și expoziții cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal;

- m hoteluri pentru afaceri;
- m locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau pentru locuințe care includ spații pentru profesii liberale;
- m mari parcaje multietajate.



**ANEXA II - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ**

- m Codul Civil;
- m Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu completări 1998;
- m Legea administrației publice locale nr.69/1991și completări 1997;
- m Legea nr.50/1991privind autorizarea executării construcțiilor și unele masuri pentru realizarea locuințelor și completări în 1997;
- m Legea nr.54/1998privind circulația juridică a terenurilor;
- m Legea nr. 10/1995privind calitatea în construcții;
- m Legea nr. 137/1995privind protecția mediului;
- m Legea nr. 33/1994privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- m Legea nr. 7/1996privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliara;
- m Legea nr.26/1996– Codul silvic;
- m Legea locuinței nr.114/1996și completări în 1998;
- m Legea apelor nr. 107/1994;
- m Ordinul MLPAT nr. 91/1991privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- m Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena privind modul de viața al populației;
- m HGR nr. 525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- m Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221din 1995al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor ;
- m Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- m Diferite alte reglementari tehnice în domeniu;
- m Planul de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunile I-IV
- m „Carta Verde” privind politica de dezvoltare regională în România, elaborată de către Guvernul României și Comisia Europeană.